



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

En la Ciudad de México, seis de diciembre de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Eje Poniente Guerrero, número ochenta y uno (81), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil trescientos (06300), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El nueve de octubre 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 once del mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de octubre de la presente anualidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6213/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha treinta del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, por formulados alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

----- **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 persona visitada; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

Constituido en el domicilio de Eje 1 Poniente Guerrero número 81 Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc C.P. 06300, corroborando la dirección con la oficina más cercana y con el visitado, solicitando la presencia del C. persona Propietaria y/o Poseedora y/o Titular y/o Representante y/o Representante y/o Encargado y/o Responsable de las Actividades del Inmueble, siendo atendido por la Sr. [REDACTED] quien se ostenta como [REDACTED] presentando el acta de recepción orden de visita y reporte de observaciones y obligaciones en su propia mano de acuerdo al giro de la orden se menciona lo siguiente: 1.- de trazo de una obra nueva en arrollo con dos cuerpos constructivos (torre A y torre B.) en todo el predio se observa sistema y semisotano, en torre A se observa planta baja y cuatro niveles, sobre el cuarto nivel se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

Observa levantamiento de muros y cimbrado para losa, en la torre B se observa planta baja y dos niveles, con levantamiento de muros sobre el segundo nivel, la obra se observa en proceso (obra negra). 2- En el predio se observa obra nueva en proceso, con dos torres para departamentos. 3- El levantamiento observado es de obra nueva en proceso. 4- Al momento la torre A cuenta con planta baja y cuatro niveles y la torre B con planta baja y dos niveles. 5- No es posible determinar el número de viviendas por el grado de avance. 6- No es posible determinar. 7- Las mediciones siguientes: a) La superficie total del predio es de 1450m² (catorce mil quinientos metros cuadrados). b) La superficie de área libre es 272m² (doscientos setenta y dos metros cuadrados). c) La superficie de desplante es de 1128m² (once mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados). d) La superficie construida a partir del nivel de desplante al momento es de 3674m² (trece mil seiscientos setenta y cuatro metros cuadrados). e) El número de sótanos al momento se observa un sótano y un semisótano. f) Se observa un semisótano con una medida de 1.80m (uno punto ochenta metros lineales) a piso terminado de segundo nivel. g) La superficie construida bajo nivel de desplante es de 2900m² (dos mil novecientos metros cuadrados). h) La altura de nivel medio de desplante es de 1.65m (uno punto sesenta y cinco metros lineales). 8- Se observan dos cuerpos constructivos en el predio. 9- La torre A se encuentra hacia el alineamiento de ambas parcelas (Violeta y Eje 1 Guerra) y la torre B se ubica al norte del predio con respecto a la torre A. 10- Las mediciones siguientes por cuerpos constructivos. a) La superficie de construcción al momento de la torre A es de 5290m² (cinco mil doscientos noventa metros cuadrados) y de la torre B al momento 384m² (trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados). b) La superficie de desplante de torre A 1058m² (once mil cincuenta y ocho metros cuadrados) y de torre B 128m² (ciento veintiocho metros cuadrados). c) La torre A cuenta con planta baja y cuatro niveles al momento y la torre B con planta baja y dos niveles. d) La superficie construida de torre A es de 5290m² (cinco mil doscientos noventa metros cuadrados) y torre B es de 384m² (trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados). e) La altura de entrepisos en sótano y semisótano 2.9m (dos punto nueve metros lineales) planta baja 3.10m (tres punto diez metros lineales) y niveles superiores 2.6m (dos punto seis metros lineales). 11- Se observa moche sobre hacia colchonera y depósito hacia el alineamiento. 12- El inmueble se encuentra entre las calles de violeta y Pedro Verrero, noando alguna con calle violeta. 13- Sobre la calle de violeta tiene un frente 47.0m (cuarenta y siete metros lineales) y sobre Eje 1 Guerra 6.0m (seis metros lineales) punto sur 16.2m (dieciséis punto dos metros lineales) para el cumplimiento del Dpto y alcance, el inmueble debe exhibir A- Certificado de Substanciación de planta en documentos. B- Exhibe construcción de desplante y número oficial, presente en documentos. C- Exhibe sistema de agua en documentos. D- Exhibe Autorización expedida por I.N.A.M. presente en documentos. E- No exhibe en documentos. F- No exhibe documento. G) No exhibe documento.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de obra nueva en proceso en etapa de obra negra constituida al momento por; sótano y semisótano en todo el predio, así como dos cuerpos constructivos para departamentos (torre A y torre B), haciendo constar además que la torre A cuenta con planta baja, cuatro niveles y cimbrado para losa sobre el ultimo nivel y que la torre B cuenta con planta baja, dos niveles, así como levantamiento de muros sobre el segundo nivel. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro marca Bosch, se desprenden las



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

siguientes: -----

| | | |
|--|---|---|
| Superficie total del predio | mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (1,450 m ²) | |
| Superficie de área libre | doscientos setenta y dos metros cuadrados (272 m ²) | |
| Superficie de desplante | mil ciento setenta y ocho metros cuadrados (1,178 m ²) | |
| Superficie construida a partir de nivel de banqueta | cinco mil seiscientos setenta y cuatro metros cuadrados (5,674 m ²) | |
| Las mediciones siguientes por cuerpo constructivo: | Torre A | Torre B |
| Superficie de desplante | mil cincuenta y ocho metros cuadrados (1,058 m ²) | ciento veintiocho metros cuadrados (128 m ²) |
| Superficie construida a partir del nivel de banqueta | cinco mil doscientos noventa metros cuadrados (5,290 m ²) | trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados (384 m ²) |

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos: -----

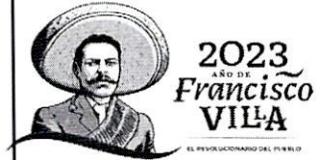
Exhibe Certificado Único de Construcción de Uso del Suelo de fecha 21 de enero de 2021, con folio N° 403-151HAJO21, para el domicilio Ej. (Paseo) Camero N° 81, Colonia Camero CP 06300 Alcaldía Cuauhtémoc, superficie máxima de construcción 8064.28 m². Exhibe Constancia de Alineamiento y/o Muro oficial en copia simple de fecha 23/Oct/2020, para el domicilio que nos ocupa, expedido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Alcaldía Cuauhtémoc con folio 0932, autorizado por Arg. Edna Davis Chávez Ruiz. Exhibe Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación folio 16293-301HAJO20, con expediente SEDU/1629/0550/2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en copia simple. Exhibe original de autorización No 258/21 por el Instituto Nacional de Antropología e Historia de fecha 20 de julio de 2021 con vigencia hasta 20 de julio de 2022, para el inmueble que nos ocupa con autorización de La German Palamilla Vázquez, Director de Autorizaciones e Inspecciones.

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. -----

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

En este sentido, por lo que toca a la autorización número 258/21 emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia de fecha veinte de julio de dos mil veintiuno, exhibida al momento de la diligencia, es de señalar que si bien fue presentada durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...**"

(énfasis añadido)

Por otra parte, respecto a las demás documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

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 día veinticinco 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.

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación.

Por otra parte, del estudio a los alegatos formulados de manera verbal y escrita en la audiencia de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, se advierte que la compareciente ratifico lo expresado en su escrito de observaciones; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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. -----

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

- 1.- Copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 403-151HAJO21, con fecha de expedición veintiuno de enero de dos mil veintiuno, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
- 2.- Copia certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 0937, con fecha de expedición veintitrés de octubre de dos mil veinte, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
- 3.- Copia certificada por notario público del Dictamen técnico para demolición y Proyecto de Obra en A.C.P., contenido en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Publico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
- 4.- Copia certificada por notario público de la Autorización número 500/22, con fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil veintidós, vigente al treinta de noviembre de dos mil veintitrés para el inmueble materia del presente procedimiento, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
- 5.- Copia certificada por notario público de Registro de Manifestación de Construcción tipo B, 1/06/09/2021/RCUB-09-2021, con fecha de expedición trece de diciembre de dos mil veintiuno, registrada para el inmueble materia del presente procedimiento por la alcaldía Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. -----

Con relación a la copia certificada de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 0937, con fecha de expedición veintitrés de octubre de dos mil veinte, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio del predio visitado y el número oficial que le fue asignado, mismo que resulta coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa, además de referir que el predio que nos ocupa se ubica en Zona Patrimonial, Zona Histórica y colinda con el inmueble ubicado en [REDACTED] catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble visitado, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación, 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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, ni 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 este sentido, la persona visitada ofreció como prueba copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 403-151HAJO21, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo, antes reproducido, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintiuno de enero de dos mil veintiuno, a la fecha de la visita de verificación administrativa ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que de autos del presente procedimiento se advierta que la persona



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

visitada haya demostrado haber realizado el pago correspondiente; resultando evidente que dicho instrumento, dejó de surtir sus efectos jurídicos. -----

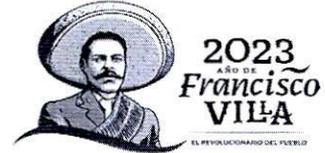
No obstante, del contenido de la copia certificada del Certificado en estudio se advierte que éste fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, vigente al momento de la visita de verificación, de tal forma está autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta. -----

Ahora bien, del Certificado que nos ocupa se advierte que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones CB/4/20/Z [Centro de Barrio, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre; densidad "Z" (zonificación): número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda] y HO/7/20/Z [Habitacional con Oficinas, siete (7) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda], así como que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se ubica dentro de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B" y es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico. -----

Asimismo, de la documental en estudio se desprende que mediante el "Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, para el inmueble ubicado en el Eje 1 Poniente Guerrero, número 81, colonia Guerrero, alcaldía Cuauhtémoc", de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinte, se determinó procedente la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, para que en la fusión de los predios marcados con los números ochenta y siete (87), setenta y uno (71), setenta y tres (73) y setenta y cinco (75) de la calle de Violeta y el número ochenta y uno (81) del Eje 1 Poniente Guerrero con superficie total fusionada de mil cuatrocientos cuarenta punto cero cinco metros cuadrados (1,440.05 m²), se puede optar y prevalezca en cuanto al uso del suelo, la altura y área libre la zonificación HO/7/20/Z, dentro de los parámetros que se transcriben a continuación: -----

"PARA ZONIFICACIÓN HO/7/20/Z
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.- 1,440.05 m²
20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 288.01 m²; Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 1,152.04 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE.- 8,064.28 m²; ("NORMA 19 REFERENTE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO
El número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida en el proyecto" (sic)

A este respecto, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que toda vez que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar en el acta de visita que; "... se trata de una obra nueva en proceso con dos cuerpos constructivos (torre A y torre B) en toda el predio se observa sótano y semisótano, en torre A se observa planta baja y cuatro niveles, sobre el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

cuarto nivel se observa levantamiento de muros y cimbrado para losa, en la torre B se observa planta baja y dos niveles con levantamiento de muros sobre el segundo nivel, la obra se observa en proceso (obra negra) 2.- En el predio se observa obra nueva en proceso con dos torres para departamentos. 3.- El aprovechamiento observado es de obra nueva en proceso... 5.- No se puede determinar el número de viviendas por el grado de avance..." (sic), es de señalar que derivado del avance en el que se encuentra la obra, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del número de niveles.

Por lo que hace a las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, esta autoridad no emite pronunciamiento relacionado al cumplimiento o en su caso, incumplimiento de las mismas, puesto que existen discrepancias entre la superficie total del predio señalada en el acta de visita con la superficie total indicada en las documentales aportadas por el visitado, aunado a que después de realizar las respectivas operaciones aritméticas, las superficies de desplante de los cuerpos constructivos A y B descritos en el acta no coinciden con la superficie total de desplante señalada; concluyendo que no se cuentan con elementos que permitan emitir una calificación objetiva y en consecuencia determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano de la Ciudad de México, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.

Ahora bien, toda vez que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, se ubica dentro de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B" y es colindante al inmueble ubicado en la calle [redacted] que se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; en términos de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con Dictamen Técnico vigente 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, autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

4. Áreas de Conservación Patrimonial

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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 este sentido, al realizar intervenciones consistentes en obra nueva en proceso en etapa de obra negra constituida al momento por; sótano y semisótano en todo el predio, así como dos cuerpos constructivos identificados como torre A y torre B, constituidos por planta baja, cuatro niveles y cimbrado para losa sobre el último nivel, así como planta baja, dos niveles y levantamiento de muros sobre el segundo nivel respectivamente, y 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 y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial, así como Autorización expedida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos.

Ahora, a efecto de comprobar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió copia certificada del Dictamen técnico para demolición y Proyecto de Obra en A.C.P.,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

contenido en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha diecisiete de febrero 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, de cuyo contenido se advierte lo siguiente: --

“... emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición de 5 edificios ubicados en los predios de la calle [REDACTED] en el Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, con una superficie total de construcción de 2,513.37 m², y para el proyecto de construcción de obra nueva de un edificio con uso habitacional para 119 departamentos en 7 niveles (1 Sótano + 1 semisótano + P.B. + 6 niveles), con altura de 16.80 y 19.80 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción de 7,656.17 m² sobre nivel de banquetta y una superficie de construcción de 2,322.05 m² bajo nivel de banquetta para proporcionar 119 cajones de estacionamiento...” (sic). -----

----- (Énfasis añadido)

Asimismo, exhibió copia certificada por notario público de la Autorización número 500/22, con fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil veintidós, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del cual se desprende lo siguiente: -----

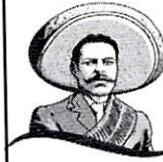
“Se autoriza a los arriba suscritos se realice la obra consistente en: -----

PRORROGA DE LA AUTORIZACIÓN NO. 258/21 DE FECHA 20 DE JULIO DE 2021. QUE AMPARA LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA VIVIENDAS. CONFORMADO POR 7 NIVELES: 1 SÓTANO Y 1 SEMISÓTANO Y HASTA 119 CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO, 1ER. NIVEL CON ACCESO VEHICULAR, PEATONO Y USO HABITACIONAL Y 6 NIVELES PARA USO HABITACIONAL CON 119 DEPARTAMENTOS Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 19.80 M. DEBERÁ TENER UN REMATAMIENTO DE 2.50 M. A PARTIR DEL QUINTO NIVEL. EL PARAMENTO A NIVEL DE BANQUETA CALLE [REDACTED] NO DEBERÁ REBASAR EL INMUEBLE ARTÍSTICO COLINDANTE (REMETIMIENTO EN EJES 11 - 12 YH - L)...” (sic). -----

----- (Énfasis añadido)

Así las cosas, una vez analizadas las documentales antes descritas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa advirtió obra nueva en proceso en etapa de obra negra constituida al momento por; sótano y semisótano en todo el predio, así como dos cuerpos constructivos para departamentos constituidos por planta baja, cuatro niveles y cimbrado para losa sobre el último nivel, así como planta baja, dos niveles y levantamiento de muros sobre el segundo nivel respectivamente, resulta evidente que al momento de la diligencia y debido al avance de la obra, la persona visitada respeta los criterios de intervención autorizados en el Dictamen técnico emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Autorización signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por otra parte, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona visitada al no haber demostrado contar con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, contraviene lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1, del referido 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, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

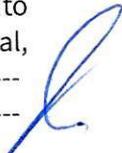
aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

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

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta el interés público, toda vez que al momento de la diligencia de verificación realizaba trabajos de intervención consistentes en obra nueva en etapa de obra negra constituida al momento por; sótano y semisótano en todo el predio, así como dos cuerpos constructivos para departamentos identificados como torre A y torre B, constituidos por planta baja, cuatro niveles y cimbrado para losa sobre el último nivel, así como planta baja, dos niveles y levantamiento de muros sobre el segundo nivel respectivamente, en un inmueble que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, dentro de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B" y es colindante al inmueble ubicado en la calle [REDACTED] que se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y no acreditó contar con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura del que se advierte que las intervenciones realizadas se encontraban permitidas, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando directamente la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; se realizó una consulta a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", el cual es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública de la Ciudad de México, en el que se pueden realizar consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándosele valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7. -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización y rubro son los siguientes: -----

Registro No: 174899 Localización:
Novena Época Instancia: Pleno
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta* Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963

Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común
HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Registro No: 2004949 Localización:
Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta* Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.) Tesis Aislada
Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009 Localización:
Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación* Página: 2579
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)
Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa
INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

Al respecto, de la búsqueda realizada se desprende que el inmueble visitado tiene un valor unitario por metro cuadrado del suelo de [REDACTED]

[REDACTED] y tomando en consideración que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 403-151HAJO21 se advierte una superficie total del terreno de (mil cuatrocientos cuarenta punto cero cinco metros cuadrados (1,440.05 m²), de la operación aritmética efectuada con dichos valores se obtiene que el inmueble materia del presente procedimiento tiene un valor del suelo de [REDACTED]

[REDACTED] que de la copia certificada por notario público del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, 1/06/09/2021/RCUB-09-2021 se advierte que la persona visitada erogó por los pagos previstos en el Código Fiscal de la Ciudad de México el importe total de [REDACTED]

[REDACTED] que edifica un inmueble constituido de sotano y semisótano en todo el predio, así como dos cuerpos constructivos para departamentos identificados como torre A y torre B, constituidos al momento por [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

planta baja, cuatro niveles y cimbrado para losa sobre el último nivel, así como planta baja, dos niveles y levantamiento de muros sobre el segundo nivel respectivamente, trabajos que requieren una inversión económica significativa en la compra de materiales y pago de mano de obra, por lo que tomando en consideración lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero, como bienes muebles e inmuebles, se estima que éstas circunstancias resultan suficientes para determinar que la persona visitada [REDACTED]

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

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

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 (\$31,122.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

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 denominada [REDACTED]

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble visitado, hasta en tanto cuente con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y una vez que lo obtenga se apegue a los criterios de intervención en él autorizados, así como a los señalados en el Dictamen técnico para demolición y Proyecto de Obra en A.C.P., contenido en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Autorización número 500/22, con fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil veintidós, vigente al treinta de noviembre de dos mil veintitrés para el inmueble materia del presente procedimiento, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documental o con los criterios de intervención autorizados, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Multa;



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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 el 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 LA SANCIÓN -----

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

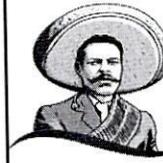
Única.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.- -----

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

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita.” -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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 persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos 74/100 M/N (\$103.74), resulta la cantidad de **TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 (\$31,122.00)**.

CUARTO.- 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 denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble visitado, hasta en tanto cuenta con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y una vez que lo obtenga se apegue a los criterios de intervención en él autorizados, así como a los señalados en el Dictamen técnico para demolición y Proyecto de Obra en A.C.P., contenido en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha diecisiete de febrero 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 y la Autorización número 500/22, con fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil veintidós, vigente al treinta de noviembre de dos mil veintitrés para el inmueble materia del presente procedimiento, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documental o con los criterios de intervención autorizados, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/924/2023

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

SEXTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] 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 calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. -----

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

NOVENO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró 
LIC. ADOLFO ODÍN DÍAZ GONZÁLEZ