



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

En la Ciudad de México, a veintidós de enero de dos mil veinticuatro.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Nuevo León, número 212 (doscientos doce), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El catorce de noviembre 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 quince del mismo mes y año, por el servidor público 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 recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6909/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la sociedad [REDACTED], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha cinco de diciembre 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 del documento con el que acredite su personalidad, 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.- En atención a dicha prevención, el tres de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] al cual le recayó acuerdo de fecha ocho del mismo mes y año, mediante el que se acordó no tener por desahogada la prevención antes citada, haciéndose efectivo el apercibimiento señalado en el punto inmediato anterior, por lo que se tuvo por no presentado su escrito ingresado el treinta de noviembre de dos mil veintitrés, turnando el presente expediente a etapa de resolución en términos del artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

CONSIDERANDOS

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



2024
AÑO DE
Felipe Carrillo
PUERTO
REMERITO DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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 Bis, 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, 12, 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, 37, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, 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, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, publicado en el mismo medio de difusión el quince de septiembre de dos mil, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE AVENIDA NUEVO LEON NÚMERO 212, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CP 06100, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y CON EL VISITADO, SOLICITANDO LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARACTER DE PERSONA MORAL PROPIETARIA, Y/O PERSONA POSEEDORA Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] PERMITIÉNDONOS EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN PROPIA MANO. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1- SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO, LA CUAL AL MOMENTO TIENE DOS TORRES, EL PREDIO CUENTA CON ACCESOS POR LAS CALLES DE AV NUEVO LEON Y CULIACAN, LA TORRE CON ACCESO POR NUEVO LEON ES DE PLANTA BAJA Y DIECIOCHO NIVELES CON CUATRO SOTANOS, LA TORRE CON ACCESO POR CULIACAN ES DE PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES CON UN SEMISOTANO Y TRES SOTANOS, AL MOMENTO LA OBRA SE OBSERVA CON PREPARATIVOS PARA COLOCACIÓN DE ACABADOS Y MUROS DIVISORIOS EN TORRES. 2- SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA DE DOS TORRES CON PREPARATIVOS PARA MUROS DIVISORIOS Y ACABADOS. 3- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO. 4- LA TORRES CON ACCESO POR AV NUEVO LEON ES DE PLANTA BAJA Y DIECIOCHO NIVELES, LA TORRE POR LA CALLE DE CULIACAN ES DE PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES. 5- AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 6- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE VIVIENDAS POR EL AVANCE DE OBRA. 7- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 2000M2 (DOSMIL METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE 1200.15 M2 (MIL DOSCIENTOS PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 799.85M2 (SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO OCHENYA Y CINCO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 11821.93M2(ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO, NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DE LA TORRE POR AV NUEVO LEON ES DE 53M (CINCUENTA Y TRES METROS LINEALES), Y LA TORRE POR CALLE CULIACAN TIENE UNA ALTURA DE 28M (VEINTIOCHO METROS LINEALES).F) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.80 M (DOS PUNTO OCHENTA METROS LINEALES) EN LAS DOS TORRES. G) LA TORRE POR NUEVO LEON TIENE CUATRO SOTANOS Y LA TORRE POR CULIACAN TRES SOTANOS. H) LA TORRE POR CULIACAN TIENE UN SEMISÓTANO A UNA ALTURA DE 1.8M (UNO PUNTO OCHO METROS LINEALES) A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. I) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 7994M2 (SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). J) NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE OBSERVA. 8 - CUANTA CON PROTECCIONES DE MALLA SOMBRA, TAPIALES Y PROTECCION A VACIOS. 9 - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE QUINTANA ROO Y BAJA CALIFORNIA A 38 M (TREINTA Y OCHO METROS LINEALES) DE CALLE QUINTANA ROO. 10- EL INMUEBLE TIENE FRENTE DE 25 M (VEINTICINCO METROS LINEALES) POR CALLE CULIACAN Y 25M (VEINTICINCO METROS LINEALES) POR AVENIDA NUEVO LEON. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR A) EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. B) EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN DOCUMENTOS. C) EXHIBE DICTÁMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES EMITIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. D) EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. E) EXHIBE LICENCIA DE FUSION EXPEDIDO POR ALCANDIA. F) EXHIBEN DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DESCRITO EN DOCUMENTO.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble con 2 (dos) torres, la primera se conforma por planta baja y 18 (dieciocho) niveles, y una altura de 53 m. (cincuenta y tres) metros, la segunda está constituida por planta baja y 9 (nueve) niveles, así como una altura de 28 m. (veintiocho) metros, los cuales se encuentran en preparativos para colocación de acabados y muros divisorios, señalando el aprovechamiento de "obra nueva en proceso"; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:-----

Superficie total de predio	2,000 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	11,821.93 m ²
Área libre	1,200.15 m ²
Desplante	799.85 m ²
Altura total de la primera torre	53 m ²
Altura total de la segunda torre	28 m ²

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL DIECISIETE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO N 12641-151CARO20, PARA EL DOMICILIO DE AV NUEVO LEÓN 212 COLONIA HIPODROMO CP 06100, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CUENTA PREDIAL [REDACTED] FIRMADO POR LA P.T. MARIA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ, CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.

2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL SIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, VIGENCIA NO ESPECIFICA, FOLIO 1864, PARA EL PREDIO UBICADO EN AV NUEVO LEÓN, COLONIA HIPODROMO, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 212, EXPIDE Y AUTORIZA ARQ. EDNA DENIS CHAVEZ RUIZ.

3. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL ONCE DE ENERO DEL DOS MIL DIECINUEVE, VIGENCIA UN AÑO, EXPEDIENTE SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0057/2019, ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P., EMITIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, FIRMADO POR DR. JOSE MARTIN GOMEZ TAGLE MORALES, DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO.

EXHIBE OFICIO NÚMERO 1438-C /0761 EMITIDO POR INBAL DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE, FIRMADO POR LIZBETH AGUILERA GARIBAY, DIRECTORA, EXHIBE LICENCIA DE SUBDIVISION, FUSION O RELOTIFICACION EN COPIA CERTIFICADA, CON FOLIO 020/2016, EXPEDICION DE LICENCIA NO 017/2016 CON SELLO DE DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, AUTORIZADO POR ING HUMBERTO CHAVARRIA ECHARTEA, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, EXHIBE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO EN COPIA CERTIFICADA DE FECHA 11 DE JUNIO DEL 2018, SEDUVI/DCAU/2454/2018, DCAU.18/DEIU/029/2018, EMITIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, FIRMADO POR ARQ. FÉLIX VILLAS VILLASEÑOR JIMENEZ, DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

En lo que respecta a las instrumentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalar que si bien, fueron presentadas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, eran necesario presentarlas un tanto de las mismas 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 son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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 aquella 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)

II.- Derivado que mediante acuerdo de fecha ocho de enero de dos mil veinticuatro, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el cinco de diciembre de dos mil veintitrés, se tuvo por no recibido el ocurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el treinta de noviembre de dos mil veintitrés, consecuentemente no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales se realice algún pronunciamiento.

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó una obra nueva en proceso, constituida por 2 (dos) torres, la primera se conforma por planta baja y 18 (dieciocho) niveles, y una altura de 53 m. (cincuenta y tres) metros, la segunda está constituida por planta baja y 9 (nueve) niveles, así como una altura de 28 m. (veintiocho) metros, los cuales se encuentran en preparativos para colocación de acabados y muros divisorios.

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo 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 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

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

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

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

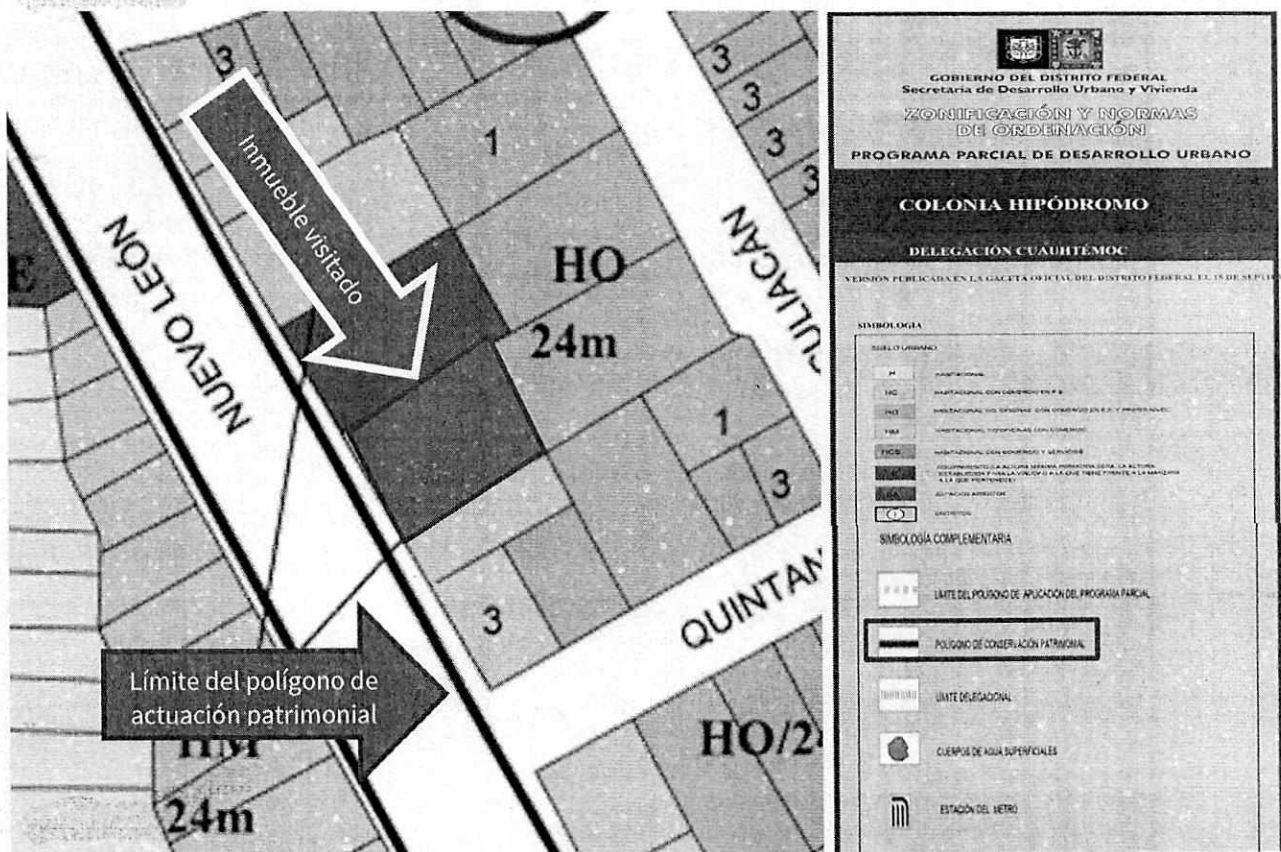


EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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

En ese sentido, la persona visitada tenía la obligación de contar con Certificado de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, que ampare que el número de niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos en el inmueble de mérito, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie.

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar 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, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, publicado en el mismo medio de difusión el quince de septiembre de dos mil, y su Plano de Divulgación "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial; tal y como se muestra en las siguientes imágenes ilustrativas:



En ese sentido, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, en términos de la **Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial"**, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

(...)

4. Áreas de Conservación Patrimonial

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia 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 todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:-----

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

(...)

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

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

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

(...)

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección. -----

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debió de contar con dictamen técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, circunstancia que no se acreditó. -----

Por otra parte, es oportuno traer lo señalado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto que el inmueble visitado cuenta con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 11,821.93 m² (once mil ochocientos veintiuno punto noventa y tres metros cuadrados), por lo que en términos del artículo 86 inciso A fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como de la **Norma General de Ordenación número 19, referente al Estudio de Impacto Urbano**, numeral 1, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, los proyectos con más de 10,000 m² (diez mil metros cuadrados) de construcción, deberán contar con Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tal y como se citan a continuación:----

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

(...)-----

Artículo 86.- Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos: -----

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar: -----

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción, considerando los destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México con comercio o servicios de bajo impacto incluidos en el registro de manifestación tipo C;-----

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. -----

(...)-----

19. Estudio de impacto urbano-----

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:-----

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.-----

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio, deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

Derivado de lo anterior, se desprende que el inmueble visitado al contar con una superficie mayor a 10,000 m² (diez mil metros cuadrados) de construcción, resulta claro que la persona visitada debió acreditar contar con un Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin que de las constancias que obran agregadas se advierta el cumplimiento a lo establecido en la **Norma General de Ordenación número 19**.

En ese sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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, así como un Dictamen de Impacto Urbano favorable, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; la persona visitada tenía la obligación de presentarlos durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 281, del 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, al realizar una obra nueva en proceso, sin acreditar contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, así como un Dictamen de Impacto Urbano favorable, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la persona visitada, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I, 86 inciso A fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como lo establecido en las Normas número 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", y la Norma de Ordenación General número 19. Denominada "Estudio De Impacto Urbano"; en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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 en el territorio del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

(...)

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 de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, al llevar a cabo intervenciones en el inmueble visitado consistentes en obra nueva en proceso de construcción constituida por la edificación de dos cuerpos constructivos de diecinueve y diez niveles respectivamente, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 11,821.93 m² (once mil ochocientos veintiuno punto noventa y tres metros cuadrados), era ineludible la obligación de la persona visitada contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, así como Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, 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 determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que llevó a cabo intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción constituida por dos cuerpos constructivos de diecinueve y diez niveles respectivamente, sin contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies observadas al momento de la visita, se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito; así como no contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, y no contar con Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural; sobrepone su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción constituida por 2 (dos) torres, la primera por planta baja y 18 (dieciocho) niveles, la segunda por planta baja y 9 (nueve) niveles, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 11,821.93 m² (once mil ochocientos veintiuno punto noventa y tres metros cuadrados); se colige que para dichas actividades la persona visitada realiza una inversión importante tanto para la compra de materiales como para el pago de mano de obra, y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte

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 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 no contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el número de niveles y las superficies observadas al momento de la visita se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, 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 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.- Por llevar a cabo intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción, sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo con el que ampare dichas intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **500 (QUINIENTAS)** veces



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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 **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

III.- Por no acreditar contar con Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigente en sentido positivo; resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **500 (QUINIENTAS)** 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 **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

IV.- Independientemente de las multas impuestas por realizar intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción, sin contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, así como no contar con Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Nuevo León, número 212 (doscientos doce), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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:**

(...)

III. Clausura parcial o total de obra;

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

(...)

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente

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:

(...)

III. Clausura parcial o total de la obra.

(...)

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.

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.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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, y

(...)

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

(...)

II. Multa;

(...)

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

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 LAS SANCIONES

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

A.- Se hace del conocimiento de 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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 de los recibos de pagos de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I, II y III 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. -----

B.- Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original de los recibos del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que los niveles y superficies observados al momento de la diligencia se encuentran permitidos para el inmueble visitado o; **3)** acredite contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como **4)** Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo con los que ampare que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; lo anterior de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo 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.*-----

----- **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] y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

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 impone a la persona moral denominada ' [REDACTED] ' y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **500 (QUINIENTAS)** 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 **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**. -----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción III, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada ' [REDACTED] ' y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **500 (QUINIENTAS)** 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 **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**. -----

SEXTO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción IV, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Nuevo León, número 212 (doscientos doce), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México. -----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original los recibos de pago de las multas impuestas, 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 lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.--



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1047/2023

OCTAVO.- Asimismo, 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.-----

NOVENO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada "[REDACTED]" y/o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Avenida Nuevo León, número 212 (doscientos doce), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), Ciudad de México.-----

DÉCIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, 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.-----

DÉCIMO PRIMERO.- 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. Brenda Tepoztlan Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.