



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

En la Ciudad de México, a dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número quince (15), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada dentro del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro 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 veintiocho del mismo mes y año, por Julio García Loera, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el uno de diciembre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7153/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Posteriormente, el doce de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual realizó observaciones que consideró pertinentes respecto de la orden de visita de verificación y exhibió pruebas; recayéndole acuerdo de fecha quince de diciembre de dos mil veintitrés, mediante el cual se le previno por una sola vez, a efecto de que acreditara fehacientemente su interés en el presente procedimiento, apercibiéndola para que en el caso de no desahogar la prevención, su escrito se tendría por no presentado. -----

3.- El día ocho de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual desahogó la prevención señalada en el párrafo anterior, recayéndole acuerdo de fecha once de enero de dos mil veinticuatro, teniéndole por reconocida su personalidad y el interés de su representada, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y personas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, indicando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por exhibidas y admitidas las pruebas presentadas. --

4.-Seguida la secuela procesal, el día uno de febrero de dos mil veinticuatro se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas, teniendo por formulados alegatos de manera verbal y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

de verificación, lo siguiente:-----

1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA BLANCA CON ACCESO VEHICULAR NEGRO Y ACCESO PEATONAL DE CRISTAL EL CUAL CUENTA CON SEMISOTADO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, Y SOBRE LA AZOTEA SE OBSERVAN DOS CUARTOS DE SERVICIO. 2. AL MOMENTO SE OBSERVA LA COLOCACION DE ACCESORIOS ELECTRICOS, TRABAJOS DE PINTURA Y COLOCACION DE COCINAS. SE OBSERVA UN CUBO DE ELEVADOR EL CUAL NO SE ENCUENTRA COLOCADO 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE TRABAJOS FINALES DE CONSTRUCCION 4. SE OBSERVAN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES Y SOBRE LA AZOTEA CUARTOS DE SERVICIOS. SE OBSERVAN OCHO INTERIORES 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS CUENTA CON UN PROTOTIPO DE 120.M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS) Y OTRO MAS DE 96.18M2 (NOVENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS) 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES, A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 409.50 M2 (CUATROCIENTOS NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 84.68M2 (OCHENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE DESPLANTE 324.96 M2 (TRESCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA 1740.58M2 (MIL SETECIENTOS CUARENTA PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) E) NO SE OBSERVAN SOTANOS F) SE OBSERVA SEMISOTANO A UNA ALTURA DE 1.43M (UNO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS) G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 409.50 M2 (CUATROCIENTOS NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) H) CUENTA CON MEDIO NIVEL DE BANQUETA A UNA ALTURA DE 1.43M (UNO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS) I) SE OBSERVA LA PLANTA BAJA Y SIGUIENTES DOS NIVELES REMETIDOS 3.97M (TRES PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS) Y EL ULTIMO NIVEL 6.97 M (SEIS PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS) 8. AL MOMENTO NO HAY PROTECCION A COLINDANCIAS YA QUE NO SE ESTAN LLEVANDO A CABO TRABAJOS EN DICHAS AREAS

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido por semisótano, planta baja y tres niveles superiores, es decir cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, observando sobre el último nivel dos cuartos de servicio, señaló además que al momento de la diligencia se ejecutan intervenciones tales como colocación de accesorios eléctricos, trabajos de pintura y colocación de cocinas. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	Cuatrocientos nueve punto cincuenta metros cuadrados (409.50 m ²)
Superficie de área libre	Ochenta y cuatro punto sesenta y ocho metros cuadrados (84.68 m ²)
Superficie de desplante	Trescientos veinticuatro punto noventa y seis metros cuadrados (324.96 m ²)
Superficie construida sobre nivel de banqueta	Mil setecientos cuarenta punto cincuenta y ocho metros cuadrados (1740.58 m ²)

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió la documental siguiente: -----

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL CINCO DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE, VICENCIA UN AÑO, FOLIO 9412-151-CAHE19, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

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

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

Respecto a la documental consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9412-151CAHE19, de fecha cinco de marzo de dos mil diecinueve, toda vez que fue exhibido durante la substanciación del presente procedimiento, será analizado en párrafos posteriores. -----

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

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que la persona visitada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 6, fracción VIII, 7 fracción IV, 24, 25, 78 fracción I, 80, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el diverso 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; toda vez que, a su dicho la orden de visita de verificación no se emitió con apego a la disposiciones antes señaladas. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Por otra parte, en la audiencia de ley celebrada el uno de febrero de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia del promovente quien ratificó el contenido de su escrito de observaciones; por lo tanto al no existir argumentos diversos a los estudiados en párrafos anteriores, se continúa con la calificación del presente procedimiento. -----

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

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

1.- Copia certificada por el Notario Público doscientos treinta y tres (233) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9412-151CAHE19, con fecha de expedición cinco de marzo de dos mil diecinueve, referente al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número quince (15), colonia Polanco, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, mismo 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 el Notario Público doscientos treinta y tres (233) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 551/2017, de fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete, referente al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número oficial asignado quince (15), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mismo 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 el Notario Público doscientos treinta y tres (233) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2893/2017, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, referente al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número quince (15), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mismo 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 el Notario Público doscientos treinta y tres (233) de la Ciudad de México, del oficio 0741-C/0457, de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho, referente al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número quince (15), colonia Polanco IV Sección, -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mismo 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.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de la documental antes referida en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referente al inmueble constituido de semisótano, cuatro niveles sobre nivel de banqueta y dos cuartos de servicio sobre el último nivel, en el que se ejecutan trabajos finales de construcción. -----

En principio, con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 551/2017, de fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete se acredita que al inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, colonia Polanco IV Sección, le fue asignado el número oficial quince (15), coincidiendo con el inmueble señalado en la orden de visita de verificación dictada dentro del presente procedimiento. -----

Ahora bien, resulta oportuno señalar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

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

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

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

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

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

Artículo 21.-----

El Certificado 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

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. -----

En atención a lo anterior, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9412-151CAHE19, expedido el cinco de marzo de dos mil diecinueve, mismo que tuvo una vigencia de un año, es decir, al momento de la visita de verificación ya no se encontraba vigente; sin embargo toda vez que fue emitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce el cual si se encuentra vigente, se procede al estudio de su contenido, advirtiéndose que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/4/30/150**, es decir, habitacional, cuatro niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) de superficie de área libre, asimismo se desprende que se ubica dentro del perímetro de una zona patrimonial y que es colindante con un inmueble catalogado con valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Establecido lo anterior, tomando en consideración que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble constituido de planta baja y tres niveles sobre nivel de banquetta, es decir, cuatro niveles y toda vez que la zonificación aplicable le permite cuatro niveles máximos de construcción, es evidente que el inmueble visitado observa lo referente a dicha obligación. -----

Sin embargo, en este punto es oportuno señalar que de conformidad con el Programa Parcial ya enunciado, al inmueble visitado le aplica la Norma de Ordenación Particular denominada "Instalaciones permitidas sobre el número de niveles", la cual en su parte de interés establece lo siguiente: -----

Norma de Ordenación Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles. -

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturaleza de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinarias, cubo de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tendedores sin techar o con cubierta desmontable; siempre y cuando todos estos sean compatibles con el uso de suelo permitidos (...) -----

Así pues, retomando lo asentado en el acta de visita por la persona especializada en funciones de verificación quien al momento de la diligencia observó sobre la azotea del último nivel la existencia de dos cuartos de servicios, mismos que no se encuentran dentro del listado de instalaciones permitidas sobre el número de niveles de conformidad con la norma particular antes transcrita, resulta claro que el inmueble visitado contraviene dicha disposición normativa. -----

Por otro lado, vistas las superficies relativas al área libre y desplante, en relación con la superficie total del predio asentadas en el acta de visita, derivado de que no guardan una relación aritmética entre las mismas, esta autoridad se encuentra imposibilitada para realizar una objetiva calificación sobre este rubro, por lo tanto se continúa con la calificación del presente procedimiento. -----

Ahora bien, como quedó asentado en párrafos anteriores, el inmueble visitado se ubica dentro de un área de conservación patrimonial y es colindante con un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le es aplicable la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en fecha treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como 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; los cuales establecen que es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico y/o registro de intervenciones, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare los trabajos ejecutados en el inmueble visitado; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el treinta 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 indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

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.

Por ello, resulta necesario retomar lo asentado en el acta de visita por la persona especializada en funciones de verificación quien señaló que al momento del desarrollo de la diligencia, señaló que en el inmueble visitado no se advierten protecciones a colindancias pues se ejecutan trabajos finales de construcción.

Siguiendo esa línea de ideas, la persona visitada exhibió el oficio 0741-C/0457 de fecha veinte de marzo de dos mil dieciocho firmado por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual señala que el inmueble ubicado en la calle Alejandro Dumas, número quince (15) no se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto, asimismo señala que colinda con el inmueble ubicado en calle Campos Elíseos, número doscientos sesenta y tres (263), por lo que requiere al interesado garantizar las medidas necesarias para la protección de colindancias y en específico con el inmueble ya señalado.

Por otro lado, la persona visita exhibió el oficio SEDUVI/CGADUA/DPCU/2893/2017, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete y el cual contiene el Dictamen Técnico en A.C.P. firmado por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autorizando lo siguiente:

"... emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 7 departamentos en 4 niveles (Semisótano + P.B. + 3 niveles), con una altura de 13.80 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,158.00 m2 y bajo nivel de banquetta de 404.49 m2, proporcionando 16 cajones de estacionamiento..."

De la transcripción anterior, se advierte que se emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial por medio del cual se autorizó entre otras cosas, la construcción de una obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles superiores, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banquetta, circunstancia diversa a lo observado por la persona especializada en funciones de verificación quien observó sobre la azotea del último nivel dos cuartos de servicio; por lo tanto el Dictamen Técnico en A.C.P. exhibido por la persona visitada no ampara las intervenciones realizadas en el inmueble visitado.

Así pues, 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 Áreas de Conservación Patrimonial, con el que ampare que la obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles superiores, es decir cuatro (4) niveles y dos cuartos de servicio en la azotea del último nivel, sobre nivel de banquetta, fue permitida para ser ejecutada en el inmueble visitado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo durante la visita de verificación y en 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 de los artículos 10, fracción IV, del Reglamento de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

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, mismos que se citan: -----

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

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

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

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

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

En consecuencia, derivado de que en el inmueble visitado se advirtieron instalaciones no permitidas sobre el último nivel y la persona visitada no demostró contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que la ejecución de obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles y dos cuartos de servicio en la azotea del último nivel sobre nivel de banquetta fue permitida, contraviene lo establecido en la Norma de Ordenación Particular denominada "Instalaciones permitidas sobre el número de niveles" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, así como lo dispuesto en los artículos 70 fracción I, 162 y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, y la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo respectivamente, en relación con lo establecido 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, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo que era ineludible la obligación de la persona visitada de no construir instalaciones prohibidas sobre el ultimo nivel, así como de contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con el que ampare que la ejecución de obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles superiores, es decir cuatro niveles y dos cuartos de servicio en la azotea del último nivel sobre nivel de banqueteta fue permitida, circunstancias que no acontecieron en la especie, por lo que esta autoridad determina procedente imponer 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 la afectación del interés público; esta autoridad determina que en términos del artículo 175 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que al construir instalaciones prohibidas sobre el ultimo nivel, así como no contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con el que ampare que la ejecución de obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles superiores, es decir cuatro niveles sobre nivel de banqueteta y dos cuartos de servicio sobre la azotea del último nivel fue permitida; conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por sus características merece tutela de las autoridades referidas, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; del estudio realizado al instrumento notarial número sesenta y un mil ochocientos (61, 800) pasado ante la fe del Notario Público doscientos uno (201) de la Ciudad de México, referente a la compraventa del inmueble visitado, mismo que corre agregado en el expediente que se resuelve y en el cual la persona moral [REDACTED], [REDACTED] figura como [REDACTED], se desprende que el monto que erogó por el inmueble fue de [REDACTED]. -----

Aunado a lo anterior, retomando lo señalado por el personal especializado en funciones de verificación quien advirtió un inmueble constituido de cuatro (4) niveles y con dos cuartos de servicios sobre la azotea del último nivel, en una superficie de construcción sobre nivel de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

banqueta de mil setecientos cuarenta punto cincuenta y ocho metros cuadrados (1740.58 m²); por lo que, tomando en consideración que [REDACTED] se advierte 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 las sanciones.

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

SANCIONES

I.- Por ejecutar la construcción de dos cuartos de servicio sobre la azotea del último nivel, mismos que se encuentran prohibidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo; es procedente imponer a la persona moral [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N (\$51,870.00)**, 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.- Por ejecutar la construcción de una obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles superiores y dos cuartos de servicios en la azotea del último nivel sobre nivel de banqueta, sin acreditar contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que dichas intervenciones fueron autorizadas; es procedente imponer a la persona moral [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N (\$51,870.00)**, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

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.- Independientemente de las multas impuestas, por ejecutar la construcción de dos cuartos de servicio sobre la azotea del último nivel, mismos que se encuentran prohibidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo y por ejecutar la construcción de una obra nueva constituida de semisótano, planta baja y tres niveles superiores, es decir, cuatro niveles y dos cuartos de servicios en la azotea del último nivel sobre nivel de banqueta, sin acreditar contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que ampare que dichas intervenciones fueron autorizadas, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número quince (15), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada dentro del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 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 harán acreedoras 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. -----

IV.- Así mismo, por ejecutar la construcción instalaciones sobre la azotea del último nivel, mismos que se encuentran prohibidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS DOS CUARTOS DE SERVICIO QUE SE LOCALIZAN SOBRE LA AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL EN EL INMUEBLE VISITADO**, lo cual deberá hacer la persona moral [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble verificado por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III 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 y en su caso podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados la persona moral [REDACTED], mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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:** -----

III. Clausura parcial o total de obra; -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

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 obra; -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;-----

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

Artículo 14. La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:-----

I. Apremio sobre el patrimonio; -----

II. Ejecución subsidiaria; -----

III. Multa; y -----

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona. -----

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de esta Ley.-----

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.-----

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.-----

Artículo 14 BIS. Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:-----

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y (...) -----

Artículo 18. También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniere, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia. -----

Artículo 19. En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

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 1° 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 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 las multas impuestas en las fracciones I y II del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario y de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

B).- Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con el que acredite que las intervenciones observadas en el inmueble visitado fueron permitidas; **3)** una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior únicamente durante el lapso que duren dichos trabajos; 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.

C).- Así mismo, deberá exhibir EL PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN, SEÑALANDO LA FECHA Y LA FORMA DE COMO SE LLEVARÁ A CABO LA **DEMOLICIÓN** DE LOS DOS CUARTOS DE SERVICIO QUE SE LOCALIZAN SOBRE LA AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL EN EL INMUEBLE



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

VISITADO, lo cual deberá hacer la persona moral [REDACTED], por sus propios medios, en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de que sea notificada la presente resolución, quedando bajo su más estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción IV de su Reglamento; 129 fracción V de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 48, fracción V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, este Instituto podrá imponer alguna de las medidas de apremio señaladas en el artículo 19 Bis, fracciones I, II y III 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 y en su caso podrá ejecutar dicha demolición a costa del responsable, en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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. Lo anterior, sin perjuicio que de resultar conducente, en el momento procesal oportuno, ésta autoridad dé vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que los gastos generados por la demolición, le sean cobrados a la persona moral [REDACTED], mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 13, 37 párrafo sexto y 50 último párrafo del 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 se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral [REDACTED], [REDACTED] del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) 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 **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$51,870.00 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 [REDACTED], [REDACTED] del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a quinientas (500) 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 **CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS (\$51,870.00 M.N.)**.-----

QUINTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Alejandro Dumas, número quince (15), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada dentro del presente procedimiento. -----

SEXTO.- Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita persona 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 harán acreedoras 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.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción IV, de la presente resolución administrativa se ordena la **DEMOLICIÓN DE LOS DOS CUARTOS DE SERVICIO QUE SE LOCALIZAN SOBRE LA AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL EN EL INMUEBLE VISITADO**, lo cual deberá hacer la persona moral [REDACTED], [REDACTED], en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución.-----

OCTAVO- 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 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1096/2023

de que exhiba en original el recibo de pago de las multas impuestas, 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 en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

DÉCIMO.- Notifíquese personalmente la presente resolución la persona moral [REDACTED], [REDACTED] del inmueble verificado, por medio de su [REDACTED] 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 autorizado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

DÉCIMO PRIMERO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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 SEGUNDO.- 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

20 de 20