



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

En la Ciudad de México, dieciocho de abril de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Presidente Masaryk, número doscientos setenta y ocho (278), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, 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 veintiuno del mismo mes y año por José Enrique Reyes Juárez, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/959/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El seis de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral denominada '[REDACTED]', en su carácter de [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento; recayéndole acuerdo de fecha once del mismo mes y año mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día cuatro de abril de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por el ciudadano [REDACTED] [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, asimismo, por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

CONSIDERANDOS

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

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

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE AVENIDA PRESIDENTE MASARYK NÚMERO 278, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN , ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11560, CORROBORANDO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON SEÑALAMIENTO OFICIAL DE CALLE, CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE, CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASI CORROBORARLO CON EL C. VISITADO [REDACTED], CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA. AL BRINDARNOS TODAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACION SE REALIZA INSPECCION OCULAR EN EL INMUEBLE DE MERITO HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, ESTRUCTURADO A BASE DE CONCRETO ARMADO PRINCIPALMENTE, FACHADA DE CANTERA Y CRISTAL, LA CUAL SE ENCUENTRA REMETIDA EN SU FRENTE. EL INMUEBLE CUENTA CON TAPIA METALICO ACANALADO LIMITANDO TODO SU FRENTE. AL RECORRER LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCION EN PROCESO CONSISTENTE EN TRABAJOS DE MANTENIMIENTO EN FACHADA, RETIRO DE PISOS Y APLANADOS EN PAREDES INTERIORES, SE OBSERVAN 4 EXCAVACIONES EN UNA SUPERFICIE DE 1 METROS CUADRADO Y 1 METROS DE PROFUNDIDAD CADA UNA, SE OBSERVA UN CUARTO EN EL ÁREA POSTERIOR DEL INMUEBLE CON SEIS COLUMNAS METÁLICAS TIPO IPR Y TRABES METALICAS DESPLANTADAS EN UN AREA DE CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (49 M2). SE ADVIERTE RETIRO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS. 2.- SE OBSERVAN AL MOMENTO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN INICIADOS. 3.- EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- NO ES POSIBLE DETERMINAR AL MOMENTO EL NÚMERO DE VIVIENDAS POSIBLES. 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR AL MOMENTO EL NÚMERO DE VIVIENDAS POSIBLES. 6.- AL RECORRER LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCION EN PROCESO CONSISTENTE EN TRABAJOS DE MANTENIMIENTO EN FACHADA, RETIRO DE PISOS Y APLANADOS EN PAREDES INTERIORES, SE OBSERVAN 4 EXCAVACIONES EN UNA SUPERFICIE DE 1 METROS CUADRADO Y 1 METROS DE PROFUNDIDAD CADA UNA, SE OBSERVA UN CUARTO EN EL ÁREA POSTERIOR DEL INMUEBLE CON SEIS COLUMNAS METÁLICAS TIPO IPR Y TRABES METALICAS DESPLANTADAS EN UN AREA DE CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (49 M2). SE ADVIERTE RETIRO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS. 7.- MEDICIONES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE TRESIENTOS TREINTA PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (330.40 M2). B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN SIN INDICAR EN CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO EXHIBIDO. C) ÁREA LIBRE DE CINCUENTA Y NUEVE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (59.20 M2). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE DOSCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (271.20 M2). E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA DE NUEVE PUNTO SESENTA METROS (9.60 M). F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA DE CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (484.50 M2). G) ALTURA DE ENTREPISOS DE DOS PUNTO SEIS METROS (2.6 M). 8.- AL RECORRER LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCION EN PROCESO CONSISTENTE EN TRABAJOS DE MANTENIMIENTO EN FACHADA, RETIRO DE PISOS Y APLANADOS EN PAREDES INTERIORES, SE OBSERVAN 4 EXCAVACIONES EN UNA SUPERFICIE DE 1 METROS CUADRADO Y 1 METROS DE PROFUNDIDAD CADA UNA, SE OBSERVA UN CUARTO EN EL ÁREA POSTERIOR DEL INMUEBLE CON SEIS COLUMNAS METÁLICAS TIPO IPR Y TRABES METALICAS DESPLANTADAS EN UN AREA DE CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (49 M2). SE ADVIERTE RETIRO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE GALILEO E ISAAC NEWTON, ESTANDO A 45 METROS DE GALILEO. 10.- SE CUENTA CON UN FRENTE DE QUINCE METROS (15 METROS). SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ANTES DESCRITA.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble con cuerpo constructivo de dos niveles sobre nivel de banqueta, delimitado en todo su frente con tapial metálico acanalado, en el que pudo observar trabajos de construcción en proceso consistentes en; trabajos de mantenimiento en fachada, retiro de pisos y aplanado en paredes interiores, retiro de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, cuatro (4) excavaciones en una superficie de un metro cuadrado (1m²) y un metro (1m) de profundidad, señalando además que pudo advertir en la parte posterior del inmueble, un cuarto desplantado en cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²) con seis columnas tipo IPR y traveses metálicas, medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fue exhibido el siguiente documento: -----

EXHIBE CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL CINCO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA 1 AÑO, FOLIO DE INGRESO 6909-161FLIR23. USO POR ACREDITAR: VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL. -----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DIEZ DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, CONSTANCIA FOLIO: 458/2023. NÚMERO OFICIAL ASIGNADO: 278. -----

EXHIBE REGISTRO DE INTERVENCIONES PARA LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A Y OBRAS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCION, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIALES PREDIOS O INMUEBLES LOCALIZADOS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO 2088, NOMBRE FIRMA AL CALCE DE ARQ. ANA MARÍA LARA GUTIÉRREZ, SUBDIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO. SELLO DE SEDUVI 24/OCT/2023. -----

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

Así las cosas, relativo a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

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

Al respecto, es conveniente precisar que por cuestión de método, las manifestaciones hechas valer por la interesada se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la parte interesada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en el artículo 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los diverso 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que, a su dicho la orden de visita es ilegal y el acta de visita incumple con los requisitos de fundamentación y motivación. -----

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

Por otro lado, el promovente alude que las cuatro (4) excavaciones advertidas al momento de la diligencia se efectuaron para realizar un estudio de la densidad del suelo y las condiciones de seguridad estructural, por lo que deben ser considerados trabajos menores, asimismo señala que las columnas metálicas "tipo IPR" y trabes metálicas observadas al momento de la visita de verificación fueron descubiertas al dar mantenimiento a las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias y retirar los muros de tablaroca, al respecto resulta oportuno referir que de lo manifestado se advierte que se trata de argumentos de carácter unilateral, sin que de las constancias que integran el presente procedimiento se advierta que la visitada haya presentado documental idónea con la que acreditara sus dichos. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

Finalmente, de los argumentos restantes se advierte que estos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, en la audiencia de ley el compareciente de manera verbal ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones previamente analizado, por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando 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 con los ordenamientos legales aplicables. -----

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

1. Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 6909-161FLIR23, expedido en fecha cinco de junio de dos mil veintitrés, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Original de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 458/2023, con fecha de expedición diez de agosto de dos mil veintitrés, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 2088, con fecha de registro en sello de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, para el inmueble materia del presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

- 4. Original del escrito de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, firmado por [REDACTED], con fecha en sello de Aviso de Ejecución de Obras del artículo 62 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México en la Alcaldía Miguel Hidalgo, ilegible, mismos que se valoran en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales privadas cuya valoración quedan al arbitrio de esta autoridad. -----
- 5. Original del escrito de fecha catorce de febrero de dos mil veinticuatro, firmado por [REDACTED], con fecha en sello de Aviso de Ejecución de Obras del artículo 62 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México en la Alcaldía Miguel Hidalgo, catorce del mismo mes y año, mismos que se valoran en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales privadas cuya valoración quedan al arbitrio de esta autoridad. -----
- 6. Original de la Licencia de Construcción Especial número MHLE/132/2023, folio FMH-058-2023, con fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, autorizada por la Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones en la Alcaldía Miguel Hidalgo, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a los trabajos de intervención consistentes en instalación de tapial metálico acanalado, mantenimiento en fachada, retiro de pisos y aplanado en paredes interiores, retiro de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, cuatro (4) excavaciones en una superficie de un metro cuadrado (1m²) y un metro (1m) de profundidad y un cuarto desplantado en cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²) con seis columnas tipo IPR y traveses metálicas. -----

Ahora, del original de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 458/2023, con fecha de expedición diez de agosto de dos mil veintitrés, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio del predio visitado y el número oficial que le fue asignado, mismo que resulta coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa, además de referir que con fundamento en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, el predio que nos ocupa se ubica en Zona Patrimonial. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

Por otra parte, del original de los escritos signados por [REDACTED], de fechas treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés y catorce de febrero de dos mil veinticuatro, con sello de Aviso de Ejecución de Obras del artículo 62 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México en la Alcaldía Miguel Hidalgo, es de precisar que de su contenido se advierte que se trata de avisos presentados para realizar ciertos trabajos de mantenimiento y/o reparaciones menores en el inmueble materia del presente procedimiento y no así de documentos idóneos que demuestren que los trabajos de intervención advertidos por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia se encuentra permitidos en términos de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

No se omite hacer notar, que del original de la Licencia de Construcción Especial número MHLE/132/2023, folio FMH-058-2023, con fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, se advierte que la Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones en la Alcaldía Miguel Hidalgo determinó procedente autorizar en el inmueble visitado la instalación de un tapial (tipo barrera) por un periodo de ciento veinte (120) días, resultando evidente que la probanza de cuenta no cumplen con los requisitos de idoneidad en la materia sobre la cual versa el asunto que nos ocupa, pues no se trata de un documento que demuestre que los trabajos de intervención advertidos por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia se encuentren permitidos para su ejecución en el inmueble visitado de conformidad con los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----

Ahora bien, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa es un Certificado 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, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

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.

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

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba original de Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 6909-161FLIR23, expedido en fecha cinco de junio de dos mil veintitrés.

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia del certificado de cuenta, esta autoridad procedió a imponerse del contenido de artículo 158 fracción II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal recién transcrito, mismo que establece que dicha vigencia será permanente, por lo que esta autoridad determina procedente imponerse de los derechos legítimamente adquiridos que en dicho documento se consignaron.

Así las cosas, del certificado en estudio se advierte entre otras cosas que el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México resolvió convalidar derechos legítimamente adquiridos para el uso del suelo de "venta de artículos en general" en una superficie ocupada por el uso de trescientos treinta y dos metros cuadrados (332.00 m²), al ser anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce.

Continuando con el estudio del Certificado que nos ocupa se advierte que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa General de Desarrollo Urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

Por lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracciones I y II, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con Dictamen Técnico 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

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

Ahora, a efecto de comprobar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 2088, con fecha de registro en sello de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, de cuya parte conducente se advierte: -----

		INTERVENCIONES A REALIZAR			
Planta:	Vinilica	Exteriores	X	Interiores	X
Categoría y Tipo:	S.M.A.				
Reparación, reparación o sustitución de acabados:		Exteriores	X	Interiores	X Limpieza de fachada y/o techos X
Materiales:	Renovación de pisos, acabados y retiro de muros divisorios de tablaroca				
Descripción:	Se sustituirán los pisos y acabados por nuevos para dar una apariencia más estética y actual, además de que se retirarán muros divisorios de tablaroca				
Reposición o sustitución de elementos arquitectónicos decorativos:		Exteriores		Interiores	
Descripción:					
Reparación o reposición de instalaciones:		Hidráulicas	X	Sanitarias	X
				Eléctricas	X
				Otras	X
Descripción:	A todas las instalaciones se les realizará limpieza, serán rehabilitadas, reparadas y/o sustituidas				
Reparación o reposición de instalaciones:					
Descripción:	Se sellará e impermeabilizará la azotea				
Reparación o reposición de instalaciones:					
Descripción:	Colocación de nuevos muros divisorios				
Reparación o reposición de instalaciones:					
Descripción:	Se instalará nuevos muros de tablaroca para adecuar los espacios				
Reparación, sustitución o reposición de herrajes:		Exteriores	X	Interiores	X
Descripción:	Renovación de cancelas de aluminio				
Reparación o reposición de puertas y ventanas:		Exteriores	X	Interiores	
Reparación o reposición de puertas y ventanas:					
Descripción:	Se renovarán puertas de cancelería				
Reparación o reposición de puertas y ventanas:					
Descripción:					
Tapal que frena la acción en una medida menor a 50 cm:					
Descripción:	Se colocará tapial a base de lámina anclada R-72 o similar, fijada a poste de lámina pinto calibre 22 o barrote de madera a cada 2 metros.				
Reparación o reposición de banquetas y talampines:					
Descripción:					
Reparación o reposición de banquetas y talampines:					
Descripción:					

De lo antes expuesto, se advierte que fueron registrados ciertos trabajos de intervención consistentes en pintura exterior e interior, reparación, reposición o sustitución de acabados exteriores e interiores, reparación o reposición de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas entre otras,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

impermeabilización y reparación de azotea, colocación o reposición de instalaciones en azoteas, colocación de divisiones interiores para la adecuación de espacios, colocación, sustitución o reposición de herrería exterior e interior, instalación o reposición de puertas y/o ventanas exteriores, tapial que invada la acera en una medida menor a cincuenta centímetros (50 cm). -----

Bajo ese contexto, resultando evidente que el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial en estudio, no amparan la totalidad de los trabajos de intervención advertidos al momento de la visita de verificación, específicamente las cuatro (4) excavaciones en una superficie de un metro cuadrado (1m²) y un metro (1m) de profundidad y el cuarto desplantado en cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²) con seis columnas tipo IPR y travesaños metálicas. -----

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona visitada al no haber demostrado 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial que amparen que la totalidad de las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran permitidas, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracciones I y II y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, que amparen que la totalidad de las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta el interés público, toda vez que realizó intervenciones consistentes en cuatro (4) excavaciones en una superficie de un metro cuadrado (1m²) y un metro (1m) de profundidad y un cuarto desplantado en cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²) con seis columnas tipo IPR y traveses metálicas, en un inmueble que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, sin haber acreditado 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial de los que se adviertan que la totalidad de las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando el derecho a la habitabilidad de las personas, así como a la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que corre agregado en los autos del presente procedimiento, copia certificada por Notario Público del contrato de [REDACTED] de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintidós respecto del inmueble materia del presente procedimiento, en el que la persona moral denominada [REDACTED] se obligó a pagar por concepto de renta mensual la cantidad de [REDACTED], aunado a que llevó a cabo trabajos de intervención consistentes en la instalación de tapial metálico acanalado, mantenimiento en fachada, retiro de pisos y aplanado en paredes interiores, retiro de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, cuatro (4) excavaciones en una superficie de un metro cuadrado (1m²) y un metro (1m) de profundidad, señalando además que pudo advertir en la parte posterior del inmueble y un cuarto desplantado en cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²) con seis columnas tipo IPR y traveses metálicas, por lo que tomando en consideración lo anterior y que [REDACTED] se estima que éstas circunstancias resultan suficientes para determinar que la persona visitada [REDACTED]

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

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

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, que amparen la totalidad de los trabajos de intervención advertidos al momento de la diligencia, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N. (\$16,285.50)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

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 veinticuatro. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta por no acreditar 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial que amparen la totalidad de los trabajos de intervención advertidos al momento de la diligencia, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Presidente Masaryk, número doscientos setenta y ocho (278), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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. -----

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; -----

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;... -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

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.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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;

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 veinticuatro 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 \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

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 de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.
- 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 la multa impuesta; y **2)** acredite 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 y/o Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial que acredite que la totalidad de los trabajos de intervención advertidos al momento de la diligencia se encuentran permitidos; 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, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N. (\$16,285.50)**.

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Presidente Masaryk, número doscientos setenta y ocho (278), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

QUINTO.- Se **APERCIBE** a la persona visitadas 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.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/174/2024

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. -----

SÉPTIMO.- 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; cuentan 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, interpongan 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. -----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar y ejecutar 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.- 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA