



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

En la Ciudad de México, a tres de junio de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Chilpancingo, número cinco (5), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha nueve de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el once del mismo mes y año, por Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, 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 remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1980/2024, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día dieciséis de abril de dos mil veinticuatro.

2.- El veintitrés de abril 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], a quien refiere como propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso, al cual le recayó proveído de fecha veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, a través del cual se reconoció la personalidad del ocurso y el interés de su representada en el presente procedimiento, en consecuencia se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, y a los ciudadanos designados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegato, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.

3.- El veinte de mayo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, en la etapa de alegatos fueron formulados de manera verbal y escrita, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó 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 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024**

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, IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día quince de septiembre de dos mil, 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN DICHA ORDEN, ME ACERCO AL INMUEBLE Y TOCO EN REPETIDAS OCASIONES SIN OBTENER RESPUESTA NI PERSONA ALGUNA QUE ATIENDA MI LLAMADO. POR LO QUE PROCEDO CON EL DESAHOGO DEL OBJETO Y ALCANCE DESDE EL EXTERIOR:1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE OCHO NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL EXTERIOR DE BANQUETA, CON PORTONES METÁLICOS DE ACCESO VEHICULAR Y PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL A DOS HOJAS, EN COLOR NEGRO EN FACHADA, EL RESTO DE LA FACHADA Y COLINDANCIA NORTE SE ENCUENTRAN CUBIERTOS CON MALLA TIPO SOMBRA.2.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA Y DESDE EL EXTERIOR, ADVIERTO EL APROVECHAMIENTO DE OBRA CON TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN EN EL INMUEBLE. ALCANZANDO A APRECIAR LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE ALGUNOS MUROS, EL RETIRO DE BARANDALES EN LA PLANTA BAJA, TAPIALES DE MADERA DE TIPO MARQUESINA A LA ALTURA DEL PRIMER NIVEL, UBICADOS EN LA COLINDANCIA NORTE Y HACIA EL ACCESO DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA.3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA, EL INMUEBLE CUENTA CON OCHO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR.4.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE LAS VIVIENDAS, TODA VEZ



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

QUE NO TENEMOS ACCESO AL INMUEBLE.5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. TODA VEZ QUE NO TENEMOS ACCESO AL INMUEBLE.6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE.B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE.C) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE.D) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE.E) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE. YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.F) LA ALTURA DEL ENTREPISO EN PLANTA BAJA ES DE 3.00 MTS (TRES METROS), NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA DEL RESTO DE LOS ENTREPISOS, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.G) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.H) NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE SÓTANOS, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.I) NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE SEMISÓTANO, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO AL INMUEBLE.J) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.7.- DESDE EL EXTERIOR APRECIO UNA MALLA SOMBRA QUE ENVUELVE EL INMUEBLE EN SU FACHADA FRONTAL Y COLINDANCIA NORTE, ADEMÁS DE UN TAPIAL DE TIPO MARQUESINA EN LA COLINDANCIA NORTE Y SOBRE EL ACCESO DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA.8.- NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO.9.- NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EN LA AZOTEA EXISTE EL DESPLANTE DE ALGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO O TECHUMBRE. YA QUE NO TUVIMOS ACCESO Y EL INMUEBLE CUENTA CON MALLA TIPO SOMBRA.10.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ÁMSTERDAM Y AVENIDA MÉXICO, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA, UBICADA A 12.00 MTS (DOCE METROS) DE DISTANCIA.11.- EL INMUEBLE CUENTA CON 13.00 MTS (TRECE METROS) DE FRENTE, SOBRE LA CALLE CHULPANCINGO.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Z MODIFICACIÓN, AMPLIACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observó desde el exterior un inmueble preexistente de ocho niveles, con portones metálicos de acceso vehicular y puerta de acceso principal a dos hojas, en color negro en fachada, el resto de la fachada norte se encuentra con malla tipo sombra, advirtiendo obra con trabajos de remodelación, adecuación del inmueble y demolición parcial de algunos muros.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024**

*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.*-----

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observación ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendido tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Bajo ese contexto, las manifestaciones hechas valer por el promovente se constriñen a exponer que la orden de visita de verificación es ilegal y no cumple con los requisitos de procedibilidad; al respecto, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la legalidad de dicho acto, 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 la orden y acta 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 el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.-

Ahora bien, la persona compareciente controvierte los señalamientos que el verificador asentó en el acta de visita de verificación; aduciendo en esencia que en el inmueble de mérito no se realiza demolición de muros, sino el retiro de tablaroca, los cuales se tratan de trabajos de obra menor que se encuentran autorizados, al tenor de las probanzas aportadas durante la substanciación del procedimiento en que se actúa, mismas que serán valorizadas y analizadas en párrafos posteriores.-

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el compareciente en la etapa de alegatos de manera cardinal señaló, que ingreso escrito de alegatos, así mismo ratifica su escrito presentado ante este Instituto el día veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, y solicitó una nueva visita de verificación, ya que la que nos ocupa se realizó desde el exterior, lo que resulta improcedente ya que las circunstancias de modo, tiempo y lugar entre una y otra resultarían distintas a las observadas por la persona especializada en funciones de verificación, quien tiene fe pública en los actos que interviene, lo anterior en términos de los artículos 8 y 9 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; continuando con el escrito de alegatos no se advierte que manifieste argumentos diversos a los señalados en su escrito inicial; por tanto, no es necesario realizar ningún pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024**

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 notario del Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y obras que no requieren manifestaciones de construcción, licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en área de conservación patrimonial, folio 1233, con sello de registro de fecha veintiséis de junio de dos mil veintitrés de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 2) Copia certificada por notario de la solicitud de autorización para llevar a cabo los trabajos de obra menor con base en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, con sello de recibido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Cuauhtémoc, folio: 000099, referente al inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 334, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.-----
- 3) Copia certificada por notario del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, de fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro, folio: 0446, con sello del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto del inmueble de mérito, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 4) Copia certificada por notario del oficio número 401.3S.1-2024/0732, de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, referente al inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 5) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 23813-151GRHU24D, de fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a favor del inmueble objeto 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, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en obra con trabajos de remodelación, adecuación del inmueble y demolición parcial de muros.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

Respecto del escrito con fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, presentado en la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del cual, pretende acreditar que en observancia de lo dispuesto en el artículo 62, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, realizó mantenimiento y/o reparaciones en el inmueble visitado, con el permiso correspondiente de la autoridad competente para ello; al respecto es de señalar que con dicha documental se acredita que ante la autoridad receptora de la misma, se realizara tales manifestaciones, pero no se acredita la veracidad de los mismos; si no que con la misma únicamente se acredita que hizo del conocimiento del referido órgano político administrativo, que llevaría a cabo en el inmueble visitado la ejecución de trabajos que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial, durante un periodo de tiempo de noventa días, más no así que cumpla con la establecido en las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, específicamente en lo que concierna a la correcta aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, dispuesta en el referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, debido a que el inmueble de mérito se localiza en Área de Conservación Patrimonial.-----

Por lo que respecta al oficio número 401.3S.1-2024/0732, de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del cual se lee: "...El inmueble en comento no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. Por lo anterior, esta Dirección no tiene competencia en el mismo...", siendo este una respuesta a la solicitud de consulta sobre la calidad monumental que guarda el inmueble visitado.-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

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

Ahora bien, el visitado ofreció Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 23813-151GRHU24D, de fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil veinticuatro; del cual se advierte que se expidió con posterioridad al acta de visita de verificación administrativa, por lo que al momento de la visita de verificación administrativa no contaba con dicha documental.

No obstante, fue emitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día quince de septiembre de dos mil, vigente al momento de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta; del análisis realizado al certificado de mérito se advierte que le aplica la zonificación: **H/15m/20** [Habitacional, quince (15) metros de altura, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre].

Continuando con el estudio del certificado anteriormente citado, se advierte que el inmueble visitado entre otras cosas, se ubica dentro de un polígono de áreas de conservación patrimonial, lo cual se digitaliza en su parte de interés para una mejor apreciación:

**ÁREAS DE ACTUACIÓN** = SEDUVI + CDMX + SEDUVI + CDMX + SEDUVI + CDMX

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**  
 ACP Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En virtud de que el predio objeto del presente procedimiento, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con Dictamen Técnico o Registro de intervenciones, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el que ampare que **todas** las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

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

**4. Áreas de Conservación Patrimonial.**

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

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

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.-----

**Artículo 67.** La Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. Será labor de la Secretaría la elaboración de políticas de fomento para la conservación del patrimonio cultural urbano del Distrito Federal para lo cual se coordinará con otras dependencias competentes para el otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos y normativos. Asimismo coadyuvará en la puesta en valor del patrimonio cultural urbano a través de la difusión de los valores culturales de dichos elementos.-----

**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/365/2024

*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 lo que, afecto de acreditar el cumplimiento de la precitada obligación la persona visitada exhibió la probanza consistente en el Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y obras que no requieren manifestaciones de construcción, licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en área de conservación patrimonial, folio 1233, con sello de registro de fecha veintiséis de junio de dos mil veintitrés de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual señala que son procedentes los trabajos de obra consistentes en pintura vinílica en exteriores e interiores, albañilería general, piso tipo mármol, instalar cristales, puertas de madera de pino, reposición total de materiales en acabados, revestimiento de panel de aluminio y fachada, revisión y sustitución de instalaciones hidráulicas, sanitarias, muebles de baños, eléctricas, aplicación de impermeabilizante y aislante térmico, sin embargo con dicho documento no ampara los trabajos ejecutados en el inmueble visitado, consistente en demolición parcial de algunos muros; sin que pase inadvertido lo manifestado por el oferente de la prueba relativo a que no está ejecutando la demolición de muros, sino el retiro de tablaroca, no obstante dicha actividad tampoco está señalada en el documento en estudio, sin soslayar que tampoco ofrece prueba que demuestre que realizó el retiro de tablaroca y no de muros .-----

En consecuencia, el instrumento de estudio no es suficiente para amparar en su totalidad el cumplimiento de las intervenciones observadas por el personal especializado en funciones de verificación, resultando **no** ser la documental idónea para determinar el cumplimiento de las mismas.-----

Ahora bien, del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, de fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro, folio: 0446, con sello del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del que se advierte la autorización de intervenciones físicas menores, es decir, trabajos de mantenimiento en general, no obstante del mismo no se advierte la demolición parcial de los muros, aunado a que del mismo se advierte que se consideran intervenciones mayores en un inmueble de valor artístico aquellos que modifican su diseño estructural y/o arquitectónico.-----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dictamen técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto a Áreas de Conservación Patrimonial, **en el que se pudiera advertir que las intervenciones llevadas a cabo se encontraban permitidas en su totalidad**; la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia administrativa y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos de los artículos 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan:-----

**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:-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024**

*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.*-----

Derivado que la persona visitada no demostró contar con dictamen técnico de intervenciones otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare la totalidad de las intervenciones observadas consistentes en demolición parcial de algunos muros, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, respectivamente, en relación con 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.*-----

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 y recuperación de los inmuebles ubicados dentro de las áreas de conservación patrimonial en el territorio de la Ciudad de México, por lo tanto al haber llevado a cabo intervenciones en el inmueble visitado consistentes en trabajos de remodelación, adecuación del inmueble y demolición parcial, sin acreditar contar con dictamen técnico de intervenciones otorgado por la Dirección de 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 totalidad de** las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

encuentran permitidas, esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta el interés público, toda vez que, al ejecutar intervenciones en el inmueble visitado sin acreditar contar con Dictamen Técnico o Registro de intervenciones otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparen que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración que en los autos del procedimiento en que se actúa obra la documental consistente en el instrumento notarial número cien mil quinientos noventa y tres, de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintitrés, de la que se advierte entre otras cosas la compraventa del inmueble de mérito, celebrado por las personas morales denominadas [REDACTED] en su calidad de parte [REDACTED] como parte [REDACTED] estipulando la cantidad de [REDACTED], por concepto de la compraventa; se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a su capacidad de pago.

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

**CUARTO.-** Una vez 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 emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que **la totalidad** de las intervenciones observadas al momento de la visita de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

verificación se encuentran permitidas, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a cien (100) 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 **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. (\$10,857.00)**, 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 veinticuatro.

II.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir de la notificación de la presente resolución, se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble verificado sin contar con autorización, así como para que obtenga dictamen técnico otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionara la conducta infractora como reincidencia.

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

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

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

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

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

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

(...)

VIII. Multas.

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente;



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024**

tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

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

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

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

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

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

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

**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;

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

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Multa

**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.**

**Artículo 2.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

**Artículo 5.** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil 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/365/2024

**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 los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. (\$10,857.00).**

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/365/2024

para que a partir de la notificación de la presente resolución, se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble verificado sin contar con autorización, así como para que obtenga dictamen técnico otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionara la conducta infractora como reincidencia.

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; en caso contrario de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a los ciudadanos [REDACTED]

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

**NOVENO.- CÚMPLASE.**

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

ELABORÓ:  
LIC. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

SUPERVISÓ:  
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ.