



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Rincón del Bosque (también conocida como Polanco V Sección), demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11580 (once mil quinientos ochenta), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED]

RESULTANDO

1.- Con fecha uno de agosto 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 día dos del mismo mes y año, por la servidora pública Karla Pamela Alcántara Nava, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el ocho de agosto de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4182/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha dieciséis de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de agosto del mismo año, mediante el cual se previno por una sola vez al promovente para que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acredite el carácter con el que se ostenta.

3.- El día cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual desahogó la prevención señalada en el párrafo anterior, recayéndole acuerdo de citación a audiencia de fecha nueve del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] y el interés de su representada en el presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecida y admitida la pruebas señalada.

4.- Seguida la secuela procesal, el dos de octubre 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] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/003/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el día seis de junio de dos mil catorce, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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 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, 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. VISITADO. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITÉ LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA MORAL INTERESADA POR CONDUCTO DEL [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE SIENDO ATENDIDA POR EL [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO Y A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA. ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. CON ESTE ACTO DOY CABAL CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN INVEACDMX/OFCOM/4505/2024 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024. UNA VEZ QUE EL C. VISITADO NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE INMUEBLE EDIFICADO EN TRES NIVELES FACHADA COLOR CAFÉ Y ACCESO PEATONAL DE HERRERÍA COLOR NEGRO Y CRISTAL CON NÚMERO VISIBLE SOBRE RUBEN DARIO. Y UN ACCESO VEHICULAR DE HERRERÍA COLOR NEGRO SOBRE LA CALLE RINCÓN DEL BOSQUE. AL INTERIOR UN ÁREA DE OFICINAS, PATIO Y DOS TERRAZAS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OFICINAS 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. ES DE TRES NIVELES 4.- EN SU CASO EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN 5.- EN SU CASO DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE. AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS EN PROCESO NO OBSTANTE SE ADVIERTE UNA AMPLIACIÓN CON ESTRUCTURA DE HERRERÍA Y CUBIERTA DE LOSACERO. EN UNA SUPERFICIE DE CUARENTA METROS CUADRADOS (40 M2) MISMA QUE NO CORRESPONDE A LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. NO OMITO MENCIONAR QUE EN EL PATIO INTERIOR SE OBSERVAN PERFILES DE HERRERÍA (POSTES) QUE A DICHO DEL VISITADO PERTENECÍAN A UNA TECHUMBRE QUE FUE RETIRADA. 6.- DESCRIBA SI SE ADVIERTEN INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN O MODIFICACIÓN. ASÍ COMO SU UBICACIÓN EN EL INMUEBLE. SE ADVIERTE UNA AMPLIACIÓN CON ESTRUCTURA DE HERRERÍA Y CUBIERTA DE LOSACERO. EN UNA SUPERFICIE DE CUARENTA METROS CUADRADOS (40 M2) MISMA QUE NO CORRESPONDE A LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. LA CUAL SE ENCUENTRA EN LA PARTE CENTRAL DEL INMUEBLE. NO OMITO MENCIONAR QUE EN EL PATIO INTERIOR UBICADO EN LA ESQUINA NORORIENTE DEL INMUEBLE SE OBSERVAN PERFILES DE HERRERÍA (POSTES) QUE A DICHO DEL VISITADO PERTENECÍAN A UNA TECHUMBRE QUE FUE RETIRADA. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 447M2 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE INDICA EN EL DOCUMENTO. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 118 M2 (CIENTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 329M2 (TRESCIENTOS VEINTINUEVE CUADRADOS). E) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 789 M2 (SETESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) F) LA ALTURA DE ENTREPOSOS ES DE 3.30 M (TRES PUNTO TREINTA METROS) EN PRIMER NIVEL. 3.18M (TRES PUNTO DIECIOCHO METROS) EN EL SEGUNDO NIVEL Y 3.30 M (TRES PUNTO TREINTA METROS) EN EL TERCER NIVEL. 8.- EN SU CASO DESCRIBA DE MANERA ESPECÍFICA SI EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL INMUEBLE VISITADO SE OBSERVA DESPLANTE DE ALGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO Y/O TECHUMBRE. LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICA DEL MISMO. ASÍ COMO SU APROVECHAMIENTO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA. NO SE OBSERVA EN NIVEL DE AZOTEA NINGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO. NO OBSTANTE LA AMPLIACIÓN MENCIONADA ANTERIORMENTE EN EL NIVEL DOS CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 60M2 (SESENTA METROS CUADRADOS) MISMA QUE PRESENTA TECHUMBRE LIGERA A BASE ESTRUCTURA METALICA. LÁMINA ACANALADA Y CRISTAL. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CAMPOS ELISEOS Y EN ESQUINA CON RINCÓN DEL BOSQUE SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA. 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON 23MTS (VEINTITRES METROS) DE FRENTE SOBRE LA CALLE DE RUBEN DARIO Y DE 19.44M (DIECINUEVE PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS) SOBRE RINCÓN DEL BOSQUE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- 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. SIENDO DESCRITOS LOS UNICOS DOCUMENTOS QUE EXHIBE EN APARTADO DE DOCUMENTOS. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble edificado en tres (3) niveles, al interior un área de oficinas, patio y dos terrazas, al momento no se advierten trabajos en proceso, no obstante se advierte una ampliación con estructura de Herrería y cubierta de losacero, techumbre ligera a base de estructura metálica, lámina acanalada y cristal, en una



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

superficie de 40 m² (cuarenta metros cuadrados), que no corresponde a la estructura original del inmueble que nos ocupa, la cual se encuentra en la parte central del inmueble, sin omitir mencionar que en el patio interior se observan perfiles de herrería (postes), que a dicho del visitado pertenecían a una techumbre que fue retirada.

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

A.EXHIBE CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS , EN COPIA CERTIFICADA. VIGENCIA PERMANENTE . EL FOLIO Y LA FECHA SON ILEGIBLES. LOS DATOS DEL PREDIO SON CALLE RUBEN DARIO NÚMERO OFICIAL 30. COLONIA ANZURES C.P.11580 DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO. SUPERFICIE DEL PREDIO 452M2 SUPERFICIE CONSTRUIDA 524M2 SUPERFICIE OCUPADA POR USO 524M2 USO POR ACREDITAR OFICINAS..

B.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN ORIGINAL CON FECHA DEL ONCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA 2 AÑOS . CONSTANCIA FOLIO [REDACTED] A EL DOMICILIO RUBEN DARIO. NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 30. COLONIA POLANCO Y SECCION DEMARCACIÓN TERRITORIAL: MIGUEL HIDALGO, EXPEDIDO POR LA LIC. ESTHER MARYINEZ CASTAÑEDA DIRECTORA EJECUTIVA DE REGISTROS Y AUTORIZACIONES EN LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO..

C.NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACIÓN EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL..

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

En lo que respecta a la instrumentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día dieciséis de agosto 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

Bajo ese contexto, el promovente refiere que, con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento; quien en uso de la voz manifestó ratificar el escrito de observaciones antes analizado; en consecuencia, al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, 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.

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:

1.- Copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, fi [REDACTED] le fecha veinte de abril de dos mil uno, para el inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Anzures, código postal 11580 (once mil quinientos ochenta), delegación Miguel Hidalgo, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno.

2.- Original de Constancia de Alineamiento y/o número oficial [REDACTED] le fecha once de julio de dos mil veintitrés, para el inmueble que nos ocupa; misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno.

3.- Copia certificada por Notario Público número 68 (sesenta y ocho) de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, de la Manifestación de Construcción, [REDACTED] de fecha quince de enero de mil novecientos cuarenta y cinco, respecto de la casa número 30 (treinta), de la avenida Fundición, colonia Rincón del Bosque, manzana 2 (dos), lote 14 (catorce), 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, otorgándole valor probatorio pleno.

4.- Copia certificada por Notario Público número 68 (sesenta y ocho) de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, [REDACTED] fecha quince de septiembre de mil novecientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

cuarenta y cinco, expedido por la Dirección General de Obras Públicas del entonces Distrito Federal, el cual se emite para la Autorización de Ocupación de Casa para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----

5.- Original del oficio SEDUVI/CGOU/DPCUEP/1762/2023, de fecha treinta de mayo de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene el Dictamen Técnico para trabajos de obra menor en Área de Conservación Patrimonial, respecto del inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Rincón del Bosque Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, cuenta catastral [REDACTED] la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----

6.- Original del escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] de fecha nueve de agosto de dos mil veintitrés, con sello de recepción de la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha uno de septiembre de dos mil veintitrés, respecto del Aviso de los trabajos de mantenimiento y/o reparaciones menores de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada a la que se le otorga valor probatorio de indicio. -----

7.- 15 (quince) impresiones digitales; mismas que son valoradas en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

8.- Copia certificada por Notario Público número 68 (sesenta y ocho) de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, de 3 (tres) planos arquitectónicos realizados por el Ingeniero Civil y Arquitecto F. J. Serrano, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Fundición número 30 (treinta), colonia Rincón del Bosque, mismas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

9.- Copia certificada por Notario Público número 180 (ciento ochenta) de la Ciudad de México, de la Licencia Única de Construcción para Ampliación y Modificación, con número de folio 000148, de fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa, expedida por la Delegación Miguel Hidalgo, del Departamento del Distrito Federal, para el inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Nueva Anzures, código postal 11580 (once mil quinientos ochenta), delegación Miguel Hidalgo; mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la ampliación con estructura de Herrería y cubierta de losacero, en una superficie de 40 m² (cuarenta metros cuadrados), misma que presenta techumbre ligera a base de estructura metálica, lámina acanalada y cristal, y que no corresponde a la estructura original del inmueble que nos ocupa, la cual se encuentra en la parte central del inmueble. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

En tales condiciones, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, [REDACTED] con fecha de expedición once de julio de dos mil veintitrés, se desprende que al inmueble ubicado en calle Rubén Darío, colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, le fue asignado el número oficial 30 (treinta), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. -----

Respecto de la Copia certificada por Notario Público número 68 (sesenta y ocho) de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, de la Manifestación de Construcción [REDACTED] de fecha quince de enero de mil novecientos cuarenta y cinco así como la Copia certificada por notario público número 68 (sesenta y ocho) de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, [REDACTED] de fecha quince de septiembre de mil novecientos cuarenta y cinco; las mismas acreditan una ampliación de garaje, sala, comedor, 5 (cinco) recámaras y baños; y de la construcción de dos cuartos y mirador realizadas a partir de enero de mil novecientos cuarenta y cinco; así como la terminación de la misma y su autorización para poder ocupar el inmueble en cuestión, por lo cual no cumplen con los requisitos de idoneidad para acreditar que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado, consistente en una ampliación con estructura de Herrería y cubierta de losacero, techumbre ligera a base de estructura metálica, lámina acanalada y cristal, se encuentren permitidas. -----

Ahora bien, de la Copia certificada por Notario Público número 68 (sesenta y ocho) de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, de 3 (tres) planos arquitectónicos realizados por el Ingeniero Civil y Arquitecto [REDACTED] respecto al inmueble ubicado en la Avenida Fundición número 30 (treinta), colonia Rincón del Bosque, si bien el promovente pretende acreditar con los mismos, ciertas mediciones del inmueble visitado, también lo es que esta autoridad atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia, determina que únicamente representan un proyecto que se pretendía lograr en un momento y lugar determinado, más no así que dicho proyecto exista en la realidad, observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, ello es así ya que los planos exhibidos, son documentos técnicos que buscan describir la edificación desde lo general a lo particular, en los cuales se plasman diversas superficies y características que se pretenden ejecutar al realizarse la obra; sin embargo, dichos documentos son propiamente un "proyecto" en los que pueden variarse las superficies establecidas en el mismo al ejecutarse las intervenciones, por lo que no es la documental idónea para demostrar que la ampliación con estructura de Herrería y cubierta de losacero, techumbre ligera a base de estructura metálica, lámina acanalada y cristal, se encuentra permitida de conformidad con los instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----

En cuanto a las 15 (quince) impresiones digitales, en las que si bien se advierten diversos espacios dentro del inmueble verificado, también es que las mismas no son idóneas para demostrar que la ampliación con estructura de herrería y cubierta de losacero, techumbre ligera a base de estructura metálica, lámina acanalada y cristal, se encuentra permitida, toda vez que de estas no se desprende que dichas intervenciones se ejecutaran en el año dos mil nueve como lo refiere el oferente. -----

En lo tocante a la Copia certificada por el Notario Público número 180 (ciento ochenta) de la Ciudad de México, de de la Licencia Única de Construcción para Ampliación y Modificación, con número de folio [REDACTED] fecha seis de noviembre de mil novecientos noventa, de cuyo contenido se advierte las [REDACTED] para determinar las diferentes superficies para los usos de estacionamiento, comercio oficinas y departamento habitación en el inmueble visitado, sin embargo es de señalar que dicho documento no es la instrumental idónea con la que se acredite que las intervenciones de ampliación ejecutadas en el inmueble visitado, y que fueron descritas por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se encuentren permitidas. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

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-----

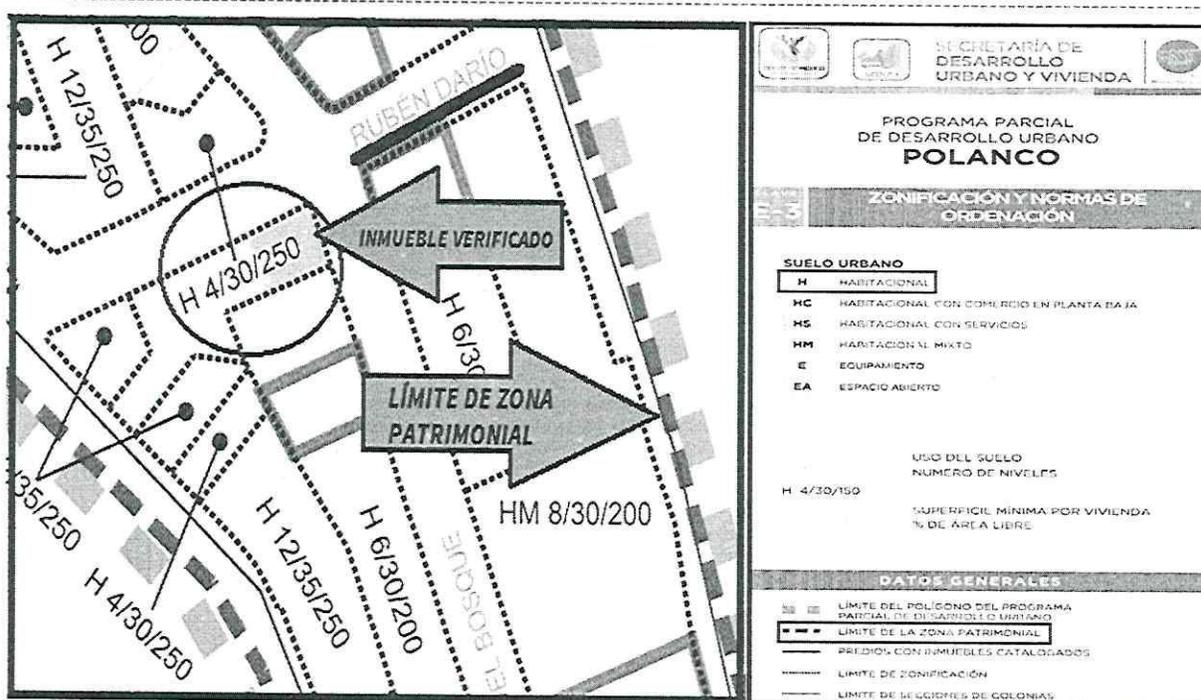
b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.-----

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

En tales condiciones, la persona visitada presentó Conia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos [REDACTED] e fecha veinte de abril de dos mil uno para el inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Anzures, código postal 11580 (once mil quinientos ochenta), delegación Miguel Hidalgo, el cual fue expedido previo a la publicación del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y cuenta con una vigencia permanente, sin embargo el mismo únicamente acredita el uso del suelo de oficinas en una superficie de 524 m² (quinientos veinticuatro metros cuadrados); en ese sentido, dicha documental no resulta eficaz para acreditar que las intervenciones de ampliación ejecutadas en el inmueble visitado, se encuentren permitidas.-----

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el día seis de junio de dos mil catorce, y su Plano de Divulgación "Zonificación y Normas de Ordenación", del que se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; tal y como se muestra en las siguientes imágenes ilustrativas:-----

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO DE LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL DÍA SEIS DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; en términos de la **Norma 4. Denominada "En Áreas de Conservación Patrimonial"**, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que la ampliación observada al momento de la diligencia, se encuentre permitida; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el treinta de septiembre de dos mil ocho.

4. En 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 nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

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

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

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

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

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

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

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

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

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.*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

De los artículos antes citados, se desprende que para la realización de cualquier intervención en el inmueble visitado es requisito para su ejecución contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida.

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento de lo previsto en dicha norma, la persona visitada exhibió el Original del escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] de fecha nueve de agosto de dos mil veintitrés, con sello de recepción de la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha uno de septiembre de dos mil veintitrés, respecto del Aviso de los trabajos de mantenimiento y/o reparaciones menores de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el inmueble visitado; de las cuales se desprende únicamente que la parte interesada pretende dar aviso a dicho órgano político administrativo de los trabajos a ejecutar en el inmueble verificado, por lo que en su caso, con dicho instrumento se demuestra la observancia a la normatividad en materia de construcciones y edificaciones, consecuentemente, no resulta ser la documental idónea para acreditar que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado, se encuentra permitida de conformidad con los instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, lo cual es el objeto del presente procedimiento.

Por lo que la persona visitada debió acreditar contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida, 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 citado Reglamento, mismos que se citan:

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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

En consecuencia, al no acreditar contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida, la persona visitada, contraviene los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

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 de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida, lo cual no aconteció, 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, esta autoridad procede a lo siguiente: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que no acreditó contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida; lo que conlleva un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II. Las condiciones económicas del infractor; considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7. -----

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

Registro No: 174899
Localización: Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta* Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

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

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

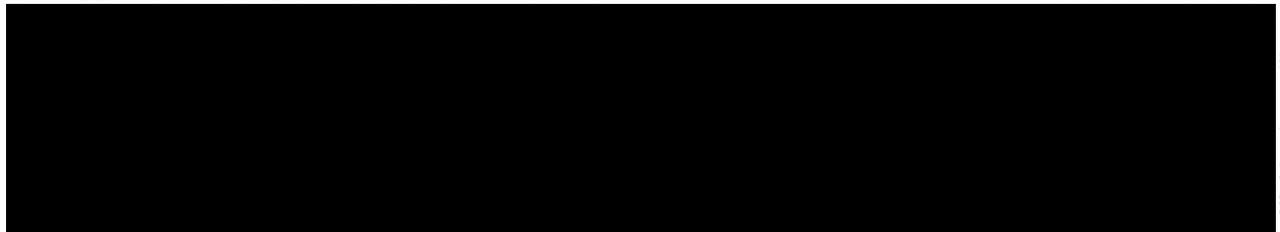
Registro No: 2004949
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta* Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)
Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

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

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

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

Al respecto, de la búsqueda realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

serán desproporcionados a su capacidad de pago.

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida, resulta procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] interesada en el presente procedimiento, una MULTA equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.), resulta la cantidad de \$21,714.00 (VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N.); lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Independientemente de la multa impuesta por no acreditar contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL de la ampliación ejecutada en el inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Rincón del Bosque (también conocida como Polanco V Sección), demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11580 (once mil quinientos ochenta), Ciudad de México, con cuenta catastral [redacted] anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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 hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de obra;

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

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

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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

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;

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

II. Multa;

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$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.

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 a la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

B) Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; y 2) acredite contar con Dictamen Técnico favorable expedido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que la ampliación ejecutada en el inmueble visitado se encuentre permitida, ó 3) en caso de no obtener las autorizaciones correspondientes, acredite haber realizado el retiro de la ampliación con estructura de Herrería y cubierta de losacero, techumbre ligera a base de estructura metálica, lámina acanalada y cristal observada, de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I y 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, 48 fracción II, 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$21,714.00 (VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de la ampliación ejecutada en el inmueble ubicado en calle Rubén Darío, número 30 (treinta), colonia Rincón del Bosque (también conocida como Polanco V Sección), demarcación territorial Miquel Hidalgo, código postal 11580 (once mil quinientos ochenta), Ciudad de México, con cuenta ca [REDACTED]

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 hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

SEXTO.- Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/691/2024

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 la presente resolución administrativa a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] a través de los ciudadanos [REDACTED], o [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México.

OCTAVO - Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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. José Antonio Sierra Alanís.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.