



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al Edificio A-11, del inmueble denominado "UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS", ubicado en Lomas de Plateros, número 11 (once), colonia Lomas de Plateros, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; y; -----

----- RESULTANDO -----

1.- Con fecha dos de septiembre de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año, por el servidor público Cristóbal Ramsés Rosas González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día cinco de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4858/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha doce de septiembre 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 que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante el cual se previno por una sola vez al promovente a efecto de que exhiba el original o copia certificada del o los documentos con el que acredite su personalidad o interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de observaciones y ofrecimiento de pruebas. -----

3.- El día diez de octubre de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no desahogada la prevención citada en el punto anterior, haciendo efectivo el apercibimiento y en consecuencia se tuvo por no presentado su escrito de fecha doce de septiembre del mismo año, en virtud de no haber acreditado su interés en el presente procedimiento. -----

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

----- CONSIDERANDOS -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación 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, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105 Bis, 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, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, 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, 37, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo de dos mil once en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de 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 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las 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:

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 ORDEN DE VISITA, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA SOY ATENDIDO POR EL C. VISITADO EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO AL CUAL EXPLICO EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. EL VISITADO DA LAS FACILIDADES Y ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA LLEVAR A CABO EL RECORRIDO. DONDE ADVIERTO VARIAS TORRES DE DEPARTAMENTOS YA QUE ES UN CONJUNTO HABITACIONAL. Y LA TORRE QUE NOS OCUPA ESTA SEÑALADA COMO "EDIFICIO A-11" LA CUAL SE ENCUENTRA EN LA PARTE CENTRAL DEL CONJUNTO. Y DONDE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICOS COMPARTEN CARACTERISTICAS ARQUITECTÓNICAS SIMILARES. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN. 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y ONCE NIVELES SUPERIORES. PREEXISTENTE QUE SE ENCUENTRAN DESPLANTADA EN UNA CIMENTACIÓN QUE SE ELEVA 1.1 M. (UNO PUNTO UN METROS) , DE LAS AREAS COMUNES CIRCUNDANTES. SE ENCUENTRA RODEADO CON VEGETACIÓN EN EL PERÍMETRO. Y LA PARTE POSTERIOR. CORRESPONDIENTE AL FRENTE PONIENTE SE UBICA UN JARDIN. DICHAS AREAS ESTAN DELIMITADAS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

POR GUARNICIONES Y MALLA CICLÓNICA. SE ADVIERTE UNICO ACCESO PEATONAL UBICADO EN FACHADA ORIENTE. Y SE ENCUENTRA RODEADO DE AREAS COMUNES Y ESTACIONAMIENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. SE OBSERVA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. CONSTA DE DOCE NIVELES. 4.- (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. SE OBSERVAN CUARENTA Y OCHO TIMBRES. 5.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE (EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O OTRO). SE OBSERVA COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA PARA RIEGO. EN LA TOTALIDAD DEL PERÍMETRO CORRESPONDIENTE A AREA JARDINADA. SE OBSERVA EN UNA SECCION TIERRA REMOVIDA. DEJANDO EXPUESTA LA INSTALACIÓN SANITARIA. MIENTRAS EN OTRAS SECCIONES. SE ENCUENTRA LA TUBERIA EXPUESTA CORRESPONDIENTE A LA INSTALACIÓN HIDRÁULICA RECIENTE ANTES DESCRITA. CABE MENCIONAR QUE EN LA PARTE POSTERIOR DE LA EDIFICACIÓN SE OBSERVA UNA GUARNICION COLOCADA EN UNA ETAPA POSTERIOR AL RESTO DE LAS GUARNICIONES CIRCUNDANTES. 6.- DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DENTRO DEL INMUEBLE EN DONDE SE REALIZAN LAS INTERVENCIONES EJECUTADAS EN EL PREDIO VISITADO (ESPECIFICAR DIMENSIONES Y SUPERFICIE TOTAL). LAS INTERVENCIONES DESCRITAS EN EL APARTADO ANTERIOR SE ENCUENTRAN EN LA TOTALIDAD DEL AREA LIBRE QUE RODEA A LA EDIFICACIÓN QUE NOS OCUPA. CON UNA SUPERFICIE DE 332.2 M2 (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO DOS METROS CUADRADOS). 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. DE 762.8 M2 (SETECIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO OCHO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. NO EXHIBEN DOCUMENTO QUE LA INDIQUE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DEL INMUEBLE. DE 332.2 M2 (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO DOS METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL INMUEBLE DE 430.6 M2 (CUATROCIENTOS TREINTA PUNTO SEIS METROS CUADRADOS). E) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE 5.167.2 M2 (CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PUNTO DOS METROS CUADRADOS). F) ALTURA DE ENTREPOSOS DE 2.27 M (DOS PUNTO VEINTISIETE METROS). G) NO EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO CUENTA CON SEMISOTANO Y SE REITERA QUE LA CIMENTACIÓN SOBRE SALE A UNA ALTURA DE 1.1 M (UNO PUNTO UN METROS) RESPECTO A LAS AREAS CIRCUNDANTES. H) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. NO SE ADVIERTE. I) SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. SEÑALE CUAL ES SU ALTURA. NO SE OBSERVA NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 8.- DESCRIBA SI SE ADVIERTEN INTERVENCIONES DE RECIENTE CREACIÓN, INSTALACIÓN O MODIFICACIÓN. ASI COMO SU UBICACIÓN EN EL INMUEBLE VISITADO. COMO SE DESCRIBIO EN EL NUMERAL 5 DE LA PRESENTE ACTA. SE OBSERVA RECIENTE COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA PARA RIEGO. ASI COMO TIERRA REMOVIDA QUE DEJA EXPUESTA INSTALACIÓN SANITARIA. Y SE UBICA EN LA TOTALIDAD DEL PERÍMETRO DE LA EDIFICACIÓN QUE NOS OCUPA. 9.- DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA. PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DEL INMUEBLE COLINDANTE. NO OBSERVO NINGUNA PROTECCIÓN A AREAS COMUNES COLINDANTES. 10.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA. EL CONJUNTO HABITACIONAL SE UBICA ENTRE LAS CALLES ROSA TREPADORA Y DOCTOR GONZALEZ HEEREJON. LA EDIFICACIÓN QUE NOS OCUPA SE ENCUENTRA MAS PRÓXIMA A LA SEGUNDA CALLE. A UNA DISTANCIA DE 47 M (CUARENTA Y SIETE METROS). 11.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. EL EDIFICIO A- 11 CUENTA CON CUATRO FRENTE A ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO HABITACIONAL. EL FRENTE PRINCIPAL CORRESPONDIENTE A LA FACHADA ORIENTE MIDE 18.5 M (DIECIOCHO PUNTO CINCO METROS). EL FRENTE PONIENTE MIDE 19.1M (DIECNUEVE PUNTO UN METROS) Y LOS FRENTE NORTE Y SUR MIDEN 20.5 M (VEINTE PUNTO CINCO METROS). 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 EMITIDO POR SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE ANTE EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

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 advirtió varias torres de departamentos ya que es un conjunto habitacional; siendo que la que nos ocupa está señalada como



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

“EDIFICIO A-11”; la misma de trata de un inmueble preexistente, de planta baja y once niveles superiores, en donde se observó en la totalidad del perímetro de área jardinada, una colocación de instalación hidráulica para riego, observando en una sección tierra removida, dejando expuesta la instalación sanitaria; mientras en otras secciones se encuentra la tubería expuesta correspondiente a la instalación hidráulica descrita. -----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de verificación. -----

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. -----

II.- Derivado que mediante acuerdo de fecha diez de octubre de dos mil veinticuatro, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el día dieciocho de septiembre del mismo año, por lo que se tuvo por no recibido el ocurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el doce de septiembre de la presente anualidad, por lo tanto no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar algún pronunciamiento. -----

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a que advirtió un inmueble preexistente, de planta baja y once niveles superiores, en donde se observó en la totalidad del perímetro de área jardinada, una colocación de instalación hidráulica para riego, observando en una sección tierra removida, dejando expuesta la instalación sanitaria; mientras en otras secciones se encuentra la tubería expuesta correspondiente a la instalación hidráulica descrita. -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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: -----

1.- 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

II.- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

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

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

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

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

Al respecto, la persona visitada tiene la obligación de contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en el que se establezca la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie.

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, el diez de mayo de dos mil once, del que se advierte que a dicho inmueble le aplica la zonificación H/10/30 (Habitacional, diez niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre).

Por otro lado, corre agregado en original en autos del expediente en el que se actúa el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3219/2024, de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por el cual se hace del conocimiento que el predio verificado se localiza fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial de acuerdo con en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón (hoy Alcaldía), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, señalando que el conjunto arquitectónico, se tiene incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que aun sin estar en zona patrimonial le aplica la normatividad en materia del patrimonio cultural urbano, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno.

Derivado de lo anterior, el inmueble visitado aún sin que se localice en Área de Conservación Patrimonial, se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que de conformidad con la **Norma 4. Denominada "Áreas de**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

Conservación Patrimonial", numeral 4.1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, así como los artículos 65 y 66 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 un Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la ahora Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que amparen las intervenciones consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada, se encuentren permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, el diez de mayo de dos mil once. -----

Las Áreas de Conservación Patrimonial son las poligonales en donde aplican normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno urbano, arquitectónico y ambiental, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, en cuanto a su estructura urbana, morfología urbana, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos; éstas se categorizan según sus características en zonas arqueológicas, artísticas e históricas, que son las que cuentan con declaratoria federal de zona de monumentos, así como las zonas patrimoniales reconocidas por la Secretaría; dichas poligonales se irán definiendo según el procedimiento indicado en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o 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/796/2024

De los artículos antes citados, se desprende que previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debió contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo con los que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada, se encuentren permitidas, documentales que fueron requeridas en la orden de visita de verificación. -----

En ese sentido, la persona visitada no demostró contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que amparen las intervenciones consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada se encuentren permitidas; hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; 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 realizar intervenciones en el inmueble visitado sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4.1, respectivamente, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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, al haber realizado intervenciones consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada, era ineludible la obligación de la persona visitada acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que ampare que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; circunstancia que no aconteció en la especie, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que llevó a cabo intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada, sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural; sobrepone su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

II. Las condiciones económicas del infractor; 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 predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del 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 conocido 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.)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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 y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó que el inmueble de mérito tiene una superficie c

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 realizar intervenciones consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada, en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que dichas intervenciones se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **75 (SETENTA Y CINCO)** 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 **\$8,142.75 (OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 75/100 M.N.)**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por haber realizado intervenciones consistentes en colocación de instalación hidráulica para riego, en la totalidad del perímetro correspondiente al área jardinada, sin acreditar contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

México, ni con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que las intervenciones se encuentran permitidas) se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del Edificio A-11, del inmueble denominado “UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS”, ubicado en Lomas de Plateros, número 11 (once), colonia Lomas de Plateros, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad**; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 a interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-----

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; (...)-----

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

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

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

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

VIII. Multas-----

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

II. Auxilio de la Fuerza Pública

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

II. Multa;



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación el 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.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

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

B. 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; 2) acredite contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; 3) y con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; lo anterior, de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

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

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

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

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

-----**RESUELVE**-----

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **75 (SETENTA Y CINCO)** 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 **\$8,142.75 (OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 75/100 M.N.)**.-----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del Edificio A-11, del inmueble denominado "UNIDAD HABITACIONAL LOMAS DE PLATEROS", ubicado en Lomas de Plateros, número 11 (once), colonia Lomas de Plateros, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar accesos que obstruyan su habitabilidad**.-----

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

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/796/2024

Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, 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 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 determinación administrativa a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en [REDACTED], del inmueble denominado [REDACTED], co [REDACTED] de México, cuenta catastral [REDACTED] de visita de verificación. -----

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,

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

16/16

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL