



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

En la Ciudad de México, a treinta y uno de octubre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número ciento cincuenta y dos (152), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El seis de septiembre de dos mil veintidós, 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 siete del mismo mes y año, por María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 ocho de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3822/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la personal moral [REDACTED] a quien refirió como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocuro al cual le recayó auto de veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, así como por acreditada la personalidad de la promovente y el interés de su representada, por autorizado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por admitidas y ofrecidas las pruebas que presentó. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el diecisiete de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la promovente, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

UNA VEZ CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL PROCEDO A TOCAR EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] A QUIEN LE HAGO ESTREGA DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EXPLICÓ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y DE LA VIDEOFILMACION, PERMITIENDONOS EL ACCESO AL INTERIOR OBSERVANDO UN INMUEBLE EN OBRA NUEVA EN ETAPA DE CIMENTACION, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE :1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO, PREDIO DE FORMA REGULAR EN LA QUE SE EJECUTA OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE CIMENTACION, CUYO PROYECTO INTEGRA UN INMUEBLE PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MISMO QUE COLINDA CON LA FACHADA DEL PREDIO. INMEDIATAMENTE AL ACCESO ADVIERTO UNA CRUGIA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL ASI COMO UN MURO PREEXISTENTE COMUNICADO CON UNA SEGUNDA ESTRUCTURA EN LOS CUALES NO SE EJECUTAN TRABAJOS DE 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN, ADVIERTO TRABAJOS DE CIMENTACIÓN SUPERFICIAL EN UNA EXCAVACIÓN DE SETENTA CENTÍMETROS DE PROFUNDIDAD. OBSERVÓ EL DRENADO DE AGUAS FRIATICAS MISMAS QUE SON REINYECTADAS A POZOS DE ABSORCIÓN. SE LLEVAN ACABO LA COLOCACIÓN DE ESTRUCTURA METALICA Y ARMADO Y HABILITACIÓN DE ACERO DE REFUERZO CUYAS MANIOBRAS SON REALIZADAS MEDIANTE GRUA TELESCOPICA MOVIL.3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA, AL MOMENTO ÚNICAMENTE SE EJECUTAN TRABAJOS DE CIMENTACION EN LA OBRA NUEVA EN PROCESO. NO OBSTANTE EL INMUEBLE PREEXISTENTE ANTES DESCRITO CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 4. EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS 5. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 6.LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, (585M2) QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION, (3276M2) TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS SEÑALADA EN EL CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE (350M2) TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, (235M2) DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE PREEXISTENTE, LA OBRA NUEVA EN PROCESO, AL ENCONTRARSE EN UNA ETAPA DE CIMENTACION AUN NO CUENTA CON LOSA.E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, ES DE (5.80M) CINCO PUNTO OCHENTA METROS LINEALES, QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE PREEXISTENTE. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE (235M2) DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE PREEXISTENTE. G) ALTURA DE ENTREPISOS, ES DE (2.36M) DOS PUNTO TREINTA Y SEIS EN PLANTA BAJA Y (3.44M) TRES PUNTO CUARENTA Y CUATRO EN EL PRIMER NIVEL QUE CORRESPONDE AL INMUEBLE PREEXISTENTE H) EN SU CASO EL NÚMERO DE SOTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO, NO HAY SOTANOS I) SI EXISTE SEMISOTANO Y ALTURA DEL MISMO, NO HAY SEMISOTANO J) NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA K) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA AL ESTABLECIMIENTO DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA 7. SI EXISTE AREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL PREDIO INDICAR SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA, NO OBSTANTE EN LA COLINDANCIA OESTE LOS TRABAJOS DE CIMENTACION SE LLEVAN A CABO EN EL LÍMITE CON EL PREDIO COLINDANTE. 8. DESCRIPCIÓN LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, ÚNICAMENTE ADVIERTO LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE CIMENTACION SUPERFICIAL, POR LO QUE NO SE ADVIERTE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 9. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TONALA Y JALAPA A TREINTA METROS DE ESTA ÚLTIMA. 10. EL INMUEBLE MIDE DE FRENTE (19.50M) DIECINUEVE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C Y D DOCUMENTACIÓN DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un predio de forma regular en el que se ejecuta una obra nueva en proceso de cimentación, cuyo proyecto integra un inmueble preexistente constituido de planta baja y un nivel superior, constatando al interior una crujía de planta baja y un nivel, así como muro preexistente que se comunica con una segunda estructura sin que en éstas se ejecuten trabajos, asimismo advirtió trabajos tales como cimentación superficial en una excavación de setenta centímetros (70 cm) de profundidad, drenado de aguas friáticas, mismas que se encontraban reinyectándose a pozos de absorción y colocación de estructura metálica, armado y habilitación de acero de refuerzo mediante una grúa telescópica móvil; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Quinientos ochenta y cinco metros cuadrados (585 m ²)
Superficie de Área libre	Trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m ²)
Superficie de Desplante	Doscientos treinta y cinco metros cuadrados (235 m ²)
Altura máxima a partir del nivel de banquetta	Cinco punto ochenta metros lineales (5.80 m)
Superficie total de construcción sobre nivel de banquetta	Doscientos treinta y cinco metros cuadrados (235 m ²)
Altura entre pisos	Planta baja: Dos punto treinta y seis metros lineales (2.36 m) Primer nivel: Tres punto cuarenta y cuatro metros lineales (3.44 m)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidas las siguientes instrumentales: -----

- I.- DICTAMEN TÉCNICO PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN, ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN DE INMUEBLES EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO SEDUVVDGOU/DPCUEP/0428/2021.
- II.- VISTO BUENO PARA EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN FÍSICA DE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO EXPEDIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 0300-C/300, PARA EL INMUEBLE DE MERITO, FIRMADO POR EL DIRECTOR DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO.
- III.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO .3920-151DEMA21, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, ZONIFICACIÓN HO/7/20/7.
- IV.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 1632.

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, respecto a la documental consistente en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1632, de fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fue presentada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes. -----

Concerniente a las instrumentales restantes, es de señalar que si bien, fueron exhibidas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...

***Énfasis añadido**

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, 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.

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otra parte, de los alegatos formulados por la persona visitada durante la celebración de la audiencia de ley, únicamente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar algún pronunciamiento.

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo 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.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1632, de fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, expedida por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

2.- Copia certificada por el Notario número treinta y nueve (39) de la Ciudad de México, de la Opinión Técnica en Área de Conservación Patrimonial, identificada con el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2943/2019 de dos de octubre de dos mil diecinueve, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

3.- Copia certificada por el Notario número treinta y nueve (39) de la Ciudad de México, de la prórroga al visto bueno para realizar intervenciones mayores, identificada con el oficio número 2333-C/1346 de siete de octubre de dos mil diecinueve, signada por el Encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número ciento cincuenta y dos (152), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, la cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por el Notario número treinta y nueve (39) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 44944-151RAAL19, de fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil diecinueve, para el inmueble visitado, el cual es valorada en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio 01/06/038-2020-RCUB-038-2020, presentado ante la Alcaldía Cuauhtémoc el veinte de agosto de dos mil veinte, para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

6.- Original de la Memoria Descriptiva con sello de registrada de la Alcaldía Cuauhtémoc, folio (números iniciales ilegibles) 38/2020-RCUB-038-2020 para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. -----

Como punto de partida, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1632, de fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil diecinueve por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, es de señalar que con dicha constancia acredita el número oficial que le corresponde al predio visitado. -----

Ahora bien, por lo que hace a la Memoria Descriptiva con sello de registrada de la Alcaldía Cuauhtémoc, folio (números iniciales ilegibles) 38/2020-RCUB-038-2020, se desprende que los interesados hicieron del conocimiento de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, las técnicas de construcción que serán utilizadas para llevar a cabo la ejecución de la edificación del inmueble visitado, detallando todos los elementos y las características físicas a realizar en el inmueble que nos ocupa. -----

Por otro lado, en relación al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio 01/06/038-2020-RCUB-038-2020, presentado ante la Alcaldía Cuauhtémoc el veinte de agosto de dos mil veinte, es de señalar que no cumple con los requisitos de idoneidad, y por ende no resultan ser suficientes para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita; tal afirmación se colige en virtud de que únicamente acredita en su caso, el trámite en el que la Delegación correspondiente revisa que el particular haya cumplido con los requisitos formales que establece la normatividad, por tanto, no son las instrumentales con las que se acredite que las intervenciones llevadas a cabo en un inmueble determinado observan los límites y potenciales establecidos por los diversos ordenamientos previstos en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, que es concretamente la materia sobre la cual versa el procedimiento de trato. -----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 44944-151RAAL19, de fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil diecinueve, es de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación)-----

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 (vigente al momento de la visita de verificación)-----

Artículo 21.-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, 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 el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor; -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del párrafo segundo del artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), del cual se desprende que dicha vigencia es de un (1) año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintitrés de noviembre de dos mil veinte. -----

Ahora bien, en términos de lo dispuesto en el párrafo segundo del citado precepto legal, se desprende que durante dicho plazo se podrá ejercer el derecho conferido en el mismo, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado en el inmueble visitado, o a través de los programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

Analizado lo anterior y toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibido el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio 01/06/038-2020-RCUB-038-2020, presentado ante la Alcaldía Cuauhtémoc el veinte de agosto de dos mil veinte, demuestra que ejerció el derecho conferido, por tanto, dicha documental se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Así las cosas, del análisis del Certificado de cuenta, se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **HO/7/200/Z** [Habitacional con Oficinas, siete (7) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre]; así como que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional en cita, así también señala que se trata de un inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

En esa línea de estudio, del análisis del instrumento delegacional referido, de su capítulo IX, denominado "Anexos", se da cuenta del "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano", consecutivo cinco mil seiscientos treinta y tres (5,633), se desprende que el predio materia del presente procedimiento, efectivamente se encuentra catalogado como de afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, parte que para mayor referencia se digitaliza a continuación: -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc IX ANEXOS

Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano

Table with 7 columns: No., Calle, No. Oficial, Cuenta Catastral, INAH, INBA, SEDUVI. Row 1: 5633, ALVARO OBREGON, 152, 3, 3, 3.

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, así como también, resulta ser de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70, fracciones I y VI, 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, o bien, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

4. Áreas de Conservación Patrimonial

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

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

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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

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

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

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

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

VI. Opinión Técnica para la fusión/subdivisión/relotificación de predios, condición patrimonial y factibilidad de demolición y/o proyecto, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas de Conservación Patrimonial.

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

Ahora bien, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada exhibió la Opinión Técnica en Área de Conservación Patrimonial, identificada con el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2943/2019 de dos de octubre de dos mil diecinueve, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se advirtió lo siguiente:

“...esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3778/2018 de fecha 20 de septiembre de 2018 para llevar a cabo la demolición parcial de 339.08 m² en dos niveles y la conservación, reparación de una superficie de 347.97 m² con 2 niveles y la ampliación de la obra nueva para comercio, oficinas y 18 departamentos en 7 niveles (Sótano + P. B.+ 6 Niveles), con alturas de 6.72 y 25.62 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción total considerando la existente y la ampliación sobre el nivel de banqueta de 2,732.63 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 165.57 m² para cisterna, bodegas y cuartos de maquinarias y trece (13) planos anexos aprobados que continúan vigentes...” (Sic)

Resulta importante enfatizar en lo tocante a “...la demolición parcial de 339.08 m² en dos niveles y la conservación, reparación de una superficie de 347.97 m² con 2 niveles y la ampliación de la obra nueva para comercio...” (sic), esta autoridad determina que se encuentra imposibilitada para poder calificar la correcta observancia de los instrumentos en estudio, toda vez que del acta de visita de verificación no se advierte en cuantos metros cuadrados se realizó dicha demolición, así tampoco se advierte la totalidad de la construcción preexistente, pues el desplante observado en la visita de verificación es igual a la superficie total de construcción asentada.

Sin perjuicio a lo anterior, respecto a la transcripción restante, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la conservación, reparación de una superficie de 347.97 m² con 2 niveles y la ampliación de la obra nueva para comercio, oficinas y dieciocho (18) departamentos en siete (7) niveles (Sótano + P. B.+ seis (6) Niveles), con alturas de seis punto setenta y dos metros

[Handwritten signatures]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

(6.72 m) y veinticinco punto sesenta y dos metros (25.62 m) al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción total considerando la existente y la ampliación sobre el nivel de banquetta de dos mil setecientos treinta y dos punto sesenta y tres metros cuadrados (2,732.63 m²) y una superficie bajo el nivel de banquetta de ciento sesenta y cinco punto cincuenta y siete metros cuadrados (165.57 m²) para cisterna, bodegas y cuartos de maquinarias, del inmueble verificado. --

Asimismo, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación cuentan con la aprobación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada ofreció la prórroga al visto bueno para realizar intervenciones mayores, identificada con el oficio número 2333-C/1346 de siete de octubre de dos mil diecinueve, signada por el Encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de la cual se desprende lo que a continuación se inserta: -----

"...prórroga al visto bueno emitido (...) para realizar intervenciones mayores en el inmueble ubicado en la avenida Álvaro Obregón número 152 en la colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc (...) se otorga prórroga al visto bueno emitido con oficio número 2690-C/1746 de fecha 5 de octubre de 2018, para el proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-F y 9-10), la crujía entre los ejes (D-E y 3-5) y la fachada interior entre los ejes (5-9), de acuerdo al plano A0-02 (PLANO DE DEMOLICIONES) presentado, incluyendo la conservación de la huella del patio principal, sin excavación alguna y la restauración de las fachadas principal e interiores; con la posibilidad de integrar obra nueva sobre la azotea del inmueble remetida 4.00 metros del paño de la fachada principal y 3.40 de la fachada interior lateral..." (Sic) --

Como se advierte, se trata del visto bueno emitido para realizar intervenciones mayores en el inmueble ubicado en Avenida Álvaro Obregón número ciento cincuenta y dos (152), **colonia San Rafael**, Alcaldía Cuauhtémoc, consistentes en la intervención que implica la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-F y 9-10), la crujía entre los ejes (D-E y 3-5) y la fachada interior entre los ejes (5-9), de acuerdo al plano A0-02 (PLANO DE DEMOLICIONES) presentado, incluyendo la conservación de la huella del patio principal, sin excavación alguna y la restauración de las fachadas principal e interiores, con la posibilidad de integrar obra nueva sobre la azotea del inmueble remetida cuatro metros (4.00 m) del paño de la fachada principal y tres punto cuarenta (3.40 m) de la fachada interior lateral. -----

Dicho lo anterior, se desprende que la emisión del visto bueno fue emitido a favor de domicilio diverso al que nos ocupa, esto es así toda vez que la colonia en la que se ubica el predio verificado es la "Roma Norte", y **no** "San Rafael", como se indica en el instrumento de estudio; por tanto, la documental de cuenta no resulta ser idónea para acreditar el cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación administrativa toda vez que no ampara que la ejecución de las intervenciones realizadas al inmueble objeto del presente procedimiento, cumplan con las normas de índole de conservación patrimonial. -----

En consecuencia, derivado que la persona visitada no demostró contar con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la que acredite fehacientemente que las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran permitidas en términos de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; contraviene lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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.-----

Lo anterior, en relación con 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 por haber realizado intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento, sin acreditar contar con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la que ampare que dichas intervenciones se encuentren permitidas, esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES-----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al realizar intervenciones en el inmueble objeto del presente procedimiento, sin acreditar contar con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la que ampare que las intervenciones realizadas al inmueble verificado se encuentran permitidas; conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por sus características merece tutela de las autoridades referidas, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

II.- Las condiciones económicas del infractor; esta autoridad advierte de autos, el pago de derechos por concepto del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio 01/06/038-2020-RCUB-038-2020, presentado ante la Alcaldía Cuauhtémoc el veinte de agosto de dos mil veinte, por la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED] así como el instrumento notarial treinta y un mil treinta y cinco (31,035), pasado ante la Notaría Pública ciento cincuenta y dos (152) de la Ciudad de México, de la que se desprende el depósito a la cuenta de apertura de la personal moral [REDACTED]

[REDACTED] por la cantidad de [REDACTED] por lo anterior, considerando que el patrimonio de una persona se conforma tanto [REDACTED] como bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED]

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

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

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la que acredite que las intervenciones realizadas al inmueble verificado se encuentren permitidas; es procedente imponer a la personal moral denominada [REDACTED]

propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una MULTA equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), en términos de lo dispuesto por los artículos 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 el artículo 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 veintidós.

II.- Independientemente de la multa impuesta por no acreditar contar con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con la que acredite que las intervenciones realizadas al inmueble verificado se encuentren permitidas, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número ciento cincuenta y dos (152), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, lo 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y -----

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

II. Multa; -----

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

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 veintidós 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2022. -----

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

B) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el original del recibo del pago de la multa impuesta; y 2) acredite contar con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en la que se haga constar 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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

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

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

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

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

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la personal moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**.-----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número ciento cincuenta y dos (152), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México.-----

QUINTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/664/2022

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

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento de la interesada 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. -----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la personal moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble verificado, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] -----

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

DÉCIMO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN
DE LA CALIDAD DE LA EDUCACIÓN
NORMAS