



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

En la Ciudad de México, a veinte de junio de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coahuila número ciento cuatro guion A (104-A), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos sesenta (06760), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintitrés de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/325/2022, la cual fue ejecutada el mismo día por el funcionario público Irving Alfaro Caballero, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto de veintitrés de mayo del mismo año, dictado por la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión temporal total de actividades en el inmueble verificado; consecuentemente, en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en similar data, documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1871/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha siete de junio de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veinticuatro de mayo al seis de junio del mismo año; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

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 Bis, 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, 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, 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, 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 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 actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

ME CONSTITUÍ EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DOMICILIO UBICADO EN CALLE COAHUILA 104 A COLONIA ROMA SUR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CÓDIGO POSTAL 06760 EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO, EN DONDE ME ATIENDE EL C. [REDACTED] EN CALIDAD DE ENCARGADO ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGUÉ ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. ACTO SEGUIDO ME PERMITEN EL ACCESO Y REALIZÓ UN RECORRIDO OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO EN DIFERENTES ETAPAS CONSTRUCTIVAS CONSTITUIDA AL MOMENTO EN DOS SÓTANOS, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES Y SE ADVIERTE LA COLOCACIÓN DE CIMBRA Y LOSA DE UN TERCER NIVEL, INMEDIATAMENTE AL ACCESO ADVIERTO TRABAJOS DE EXCAVACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE CIMENTACIÓN EN ESA ÁREA. EN EL RESTO DEL INMUEBLE SE OBSERVA LA EDIFICACIÓN DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO A BASE



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

DE ACERO Y CONCRETO ARMANDO EN EL QUE SE ADVIERTEN TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO DE MUROS ARMADO DE TRABES Y COLUMNAS, HABILITACION DE ACERO, COLOCACION DE CIMBRA DE MADERA, ADVIERTO MATERIAL ADVERSO COMO MADERA, BARILLAS DE DIVERSOS CALIBRES Y HERRAMIENTA MENOR PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADVIRTIENDOSE TRABAJADORES Y TRABAJOS PROPIOS DE LA CONSTRUCCIÓN, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. LA DESCRIPCIÓN SE REALIZÓ PREVIAMENTE. (AL MOMENTO SE OBSERVA OBRA NUEVA, EXCAVACIÓN, CIMENTACION Y CONSTRUCCIÓN. 2. SE TRATA DE UN PREDIO DE FORMA ORTOGONAL CUYO FONDO SE EXTIENDE AL MENOS AL MENOS AL DOBLE DE SU FRENTE EN EL QUE SE EJECUTAN LOS TRABAJOS DESCRITS CON ANTELACIÓN. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN DIFERENTES ETAPAS CONSTRUCTIVAS. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS ( 878 M2). B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS ( 4218.18 M2). C) SE ADVIERTEN DOS SÓTANOS EN EL PREDIO AL MOMENTO DE LA PRESENTE, NO OMITO MENCIONAR QUE EL SÓTANO UNO PRESENTA DOS ALURAS DISTINTAS, EL MAS BAJO CUENTA CON UNA ALTURA DE UNO PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES (1.85M) SOBRE NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR Y EL MAS ALTO PRESENTA UNA ALTURA DE DOS PUNTO TREINTA METROS LINEALES (2.30M) SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR. CON UN TOTAL EL PRIMER SÓTANO DE TRES PUNTO DIEZ METROS LINEALES (3.10M), EL SEGUNDO SÓTANO CUENTA CON UNA ALTURA TOTAL DE TRES PUNTO VEINTICUATRO METROS LINEALES (3.24M) D) NO SE ADVIERTE SEMISOTANO AL MOMENTO DE LA PRESENTE E) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL SEISCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS ( 1608 M2). F) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS 5. SI EXISTE AREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIORES DEL PREDIO INDICAR SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIES, AL MOMENTO DE LA PRESENTE SOLO SE ADVIERTE QUE EL CUERPO CONSTRUCTIVO SE ENCUENTRA REMETIDO CON RESPECTO AL ALINEAMIENTO SIETE PUNTO TREINTA METROS LINEALES (7.30M) 6. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PROTECCIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. SE ADVIERTE AL MOMENTO MUROS DE CONCRETO PERIMETRALES PARA DELIMITAR EL ÁREA DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA ASI COMO MALLA SOMBRA EN LOS CUBOS DE ILUMINACIÓN DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. 7. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE JALAPA Y TONALÁ SIENDO ESTA LA EQSQUINA MAS PRÓXIMA A VEINTE METROS (20M) LINEALES DE DISTANCIA. 8. LOS METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE CATORCE Y DIEZ METROS LINEALES (14.10M) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, INSTALACIÓN G, REPARACIÓN, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/ O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADAS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL D. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCION EN INMUEBLES CON VALÓR RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. E. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCION EN INMUEBLES CON VALÓR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. AL MOMENTO DE LA PRESENTE LA VISITADA SOLO EXHIBE LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, de manera medular se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia hizo constar que se trata de una obra nueva en diferentes etapas constructivas, constituida al momento de la diligencia por dos sotanos, planta baja y dos niveles superiores, con la colocación de cimbra y losa de un tercer nivel, un area en excavación para cimentación, así como la edificación de otro cuerpo constructivo en el que pudo advertir trabajos consistentes en levantamiento de muros, armado de trabes y columnas, habilitación de acero así como colocación de cimbra, por otra parte hizo constar respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden lo siguiente: -----

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.- | Descripción del tipo de intervención ejecutada en el predio visitado (modificación y/o construcción y/o excavación y/o trabajos de demolición y/o cimentación y/u ampliación y/o instalación) | obra nueva, excavación, cimentación y construcción.   |
| 2.- | Descripción del inmueble  | predio de forma octagonal cuyo fondo se extiende al menos al doble de su frente             |
| 3.- | El aprovechamiento observado al interior del inmueble   | obra nueva en proceso en diferentes etapas constructivas                                    |
| 4.- | Las mediciones siguientes:  |   |
|     | a) Superficie total del predio  | ochocientos setenta y ocho metros cuadrados (878.00 m2)                                     |
|     | b) Superficie máxima de construcción  | cuatro mil doscientos dieciocho punto dieciocho metros cuadrados (4,218.18 m <sup>2</sup> ) |
|     | c) Número de sótanos observados en el predio  | dos (2)   |



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

|   |   |  |
|---|---|--|
| d)  | Si existen semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueteta  | no se observa  |
| e)  | Superficie construida bajo nivel de banqueteta  | mil seiscientos ocho metros cuadrados 1,608.00 m <sup>2</sup> )  |
| f)  | Superficie destinada para estacionamiento   | no se puede determinar   |
| 5.-   | Si existe área de restricción hacia las colindancias laterales y posteriores del predio, indicar sus dimensiones y superficies                                    | solo se advierte que el cuerpo constructivo se encuentra remetido con respecto al alineamiento siete punto treinta metros lineales (7.30 m)                    |
| 6.-   | Describir la protección a colindancias existentes durante los trabajos de obra, para la preservación de la integridad arquitectónica de los inmuebles colindantes | se advierte muros de concreto perimetrales para delimitar el área del inmueble así como malla sombra en los cubos de iluminación de los inmuebles colindantes. |
| LAS MEDIDAS SEÑALADAS SE DETERMINARON EMPLEANDO TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM 150. |   |  |

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los documentos siguientes: -----

- I.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA ALCALDÍA EN CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 0708 PARA EL DOMICILIO DEMERITO CON SELLO DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL.
- II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 130-151ALIS20 PARA EL DOMICILIO DEMERITO CON UNA ZONIFICACION HC/6/20/Z.
- III.- OFICIO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO SEDUVI/SGDU/DPCUEP/0206/2020 ASUNTO DICTAMEN PARA DEMOLICION TOTAL Y PROYECTODE OBRA NUEVA EN AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EN EL QUE SE LEÉ LA EMISIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA ESTRICTAMENTE DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA LA DEMOLICIÓN TOTAL DE UNA SUPERFICIE DE 274.73 M2 EN DOS NIVELES Y EL PROYECTO DE OBRA NUEVA PARA 48 DEPARTAMENTOS EN SEIS NIVELES ( SOTANOS MAS SEMISOTANO MAS PLATA BAJA MAS CINCO NIVELES), CON ALTURA DE 18.60M AL PISO TERMINADO DE LA AZOTEA, UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA DE 4210.25M2 SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA Y UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA DE 1842.41M2, SE PROPORCIONAR 65 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO FIRMADO POOR EL DR.JOSE MARTIN GOMEZ TAGLE MORALES DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO.

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

|                       |   |              |                      |            |
|-----------------------|---|--------------|----------------------|------------|
| Tesis: 1a.<br>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 de las documentales exhibidas al momento de la diligencia, es de señalar que si bien, fueron presentadas 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 su alcance probatorio en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

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 no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que 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:-----

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**-----

*“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 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).*

No obstante, resulta oportuno señalar que con relación al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 130-151ALIS20, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158, fracción I, párrafos segundo y tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su tramitación), la vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido dicho instrumento fue de un año contado a partir del día siguiente de su expedición y considerando que se emitió el nueve de enero de dos mil veinte, dicha vigencia feneció el diez de enero de dos mil veintiuno y toda vez que no se acreditó que durante el plazo de su validez se llevara a cabo la realización del trámite para el que fue solicitado, dejó de surtir sus efectos jurídicos.-----

**II.-** Considerando que el siete de junio de dos mil veintidós, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento.-----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para demostrar el cumplimiento de la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones establecidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas aplicables a un predio o inmueble determinado, establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

**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 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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere 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

1  
P



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, 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: -----

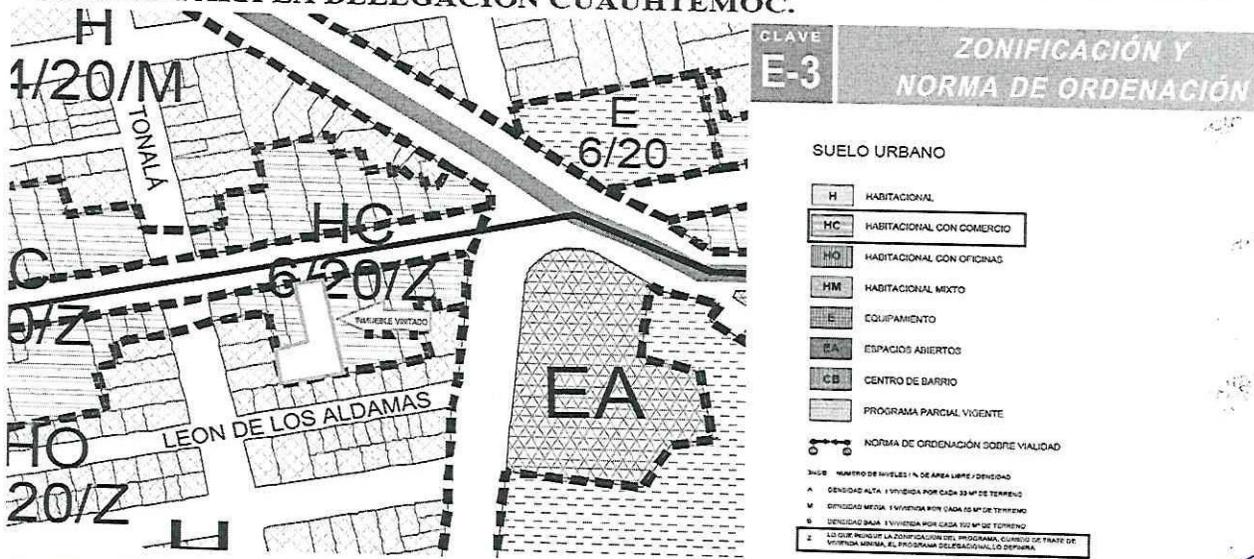
a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -----

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. -----

Por lo tanto, al haber llevado a cabo una actividad regulada consistente en trabajos de intervención en el inmueble materia del presente procedimiento, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho. -----

Consecuentemente, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, de cuyo contenido y plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación HC 6/20/Z [Habitacional con Comercio en planta baja, seis (6) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) de área libre, densidad Z] y se circunscribe dentro del polígono que delimita el área de conservación patrimonial 4.- Condesa - Roma, por lo que está sujeto a la aplicación de la "Norma de Ordenación número 4 Área de Conservación Patrimonial", información que puede ser apreciada de las siguientes imágenes obtenidas del plano y programa en estudio: -----

**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.**





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

Áreas de Conservación Patrimonial (ACP - 2,241.23 has.)

4.- Condesa – Roma

Inicia en el cruce del Circuito Interior José Vasconcelos y Avenida Chapultepec; de este punto y sobre esta misma continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con la Avenida Cuauhtémoc; de este punto y sobre esta última continúa en dirección surponiente hasta llegar al Viaducto Presidente Miguel Alemán; de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Avenida Insurgentes Sur; de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al cruce con el Eje 2 Sur Avenida Yucatán; de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con la Avenida Álvaro Obregón; de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Avenida Oaxaca; de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con el Eje 2 Sur Juan Escutia; de este punto continúa en dirección norponiente hasta llegar al cruce con la Avenida Tamaulipas; de este punto y sobre esta misma continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Avenida Benjamín Franklin; de este punto y sobre esta última continúa en dirección norponiente hasta llegar al Circuito Interior José Vasconcelos y; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio.

Igualmente, del análisis realizado al “Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano” contenido en el Programa Delegacional en estudio, se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento es colindante con un inmueble con valor artístico, es decir que se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el cual puede ser localizado con los siguientes datos: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc  
IX ANEXOS

Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano

| No.  | Calle              | No. Oficial | Cuenta Catastral | INAH | INBA | SEDUVI |
|------|--------------------|-------------|------------------|------|------|--------|
| 7073 | LEON DE LOS ALDAMA | 13          |                  |      | 3    |        |

Ahora bien, por lo que toca a la protección a colindancias para la preservación de la integridad arquitectónica del inmueble colindante, como ha quedado establecido, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la diligencia pudo advertir muros perimetrales de concreto que delimitan el área del inmueble, así como malla sombra en los cubos de iluminación de los inmuebles colindantes, razón por la cual advertir dicha circunstancia y debido a las diferentes etapas constructivas y el avance de obra en el que se encuentra el inmueble que nos ocupa, esta autoridad administrativa, no emitirá pronunciamiento alguno. -----

Por otra parte, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento se circunscribe dentro del polígono que delimita el área de conservación patrimonial 4.- Condesa – Roma y es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en términos del numeral 1 de la Norma de Ordenación número 4 “Área de Conservación Patrimonial” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65, 66, 94 Quater fracción III, inciso j) de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracción I, II y III y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, por lo que **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare la procedencia de las intervenciones a realizar, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

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

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación

4. Áreas de Conservación Patrimonial

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

Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

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

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

Artículo 94 Quater. El propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en los siguientes términos:

III. El formato de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal deberá estar suscrito por el propietario del predio o inmueble que se trate, el cual deberá contener el nombre, denominación o razón social del o los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de obra y, en su caso, del o de los Corresponsables acompañada de los siguientes requisitos, mismos que tienen relación con los previstos en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal:

j) Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial de la Ciudad de México, se requiere además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;

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

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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

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

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

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. -----

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

Por lo tanto, al llevar a cabo obra nueva en diferentes etapas constructivas, constituida al momento de la diligencia por dos sótanos, planta baja y dos niveles superiores, con la colocación de simbra y losa de un tercer nivel, un área en excavación para cimentación, así como la edificación de otro cuerpo constructivo, la persona visitada tenía la obligación de contar con dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que acreditara que las intervenciones observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; así también, con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en párrafos anteriores. -----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dichos documentos, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia o durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que se citan: -----

**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, derivado que la persona visitada no demostró contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con los que acredite el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 94 Quater fracción III, inciso j) de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, 70 fracciones I, II y III y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, el numeral 1 de la Norma de Ordenación número 4 Área de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones establecidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, contraviene lo señalado en el artículo

*[Handwritten initials]*



31



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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

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

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

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones establecidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparen la procedencia de las intervenciones advertidas al momento de la diligencia en el inmueble visitado, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

11/18



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

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, debe ser considerada como grave, toda vez que al realizar intervenciones en un inmueble que se circunscribe dentro del polígono que delimita el área de conservación patrimonial 4.- Condesa – Roma y ser colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, sin haber acreditado contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, puede conllevar un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad de México, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general, 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.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** se realizó una consulta a la página web denominada “Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México”, el cual es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública de la Ciudad de México, 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, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aislada referida con aneclación.

Al respecto, de la búsqueda realizada, se desprende que

Por lo anterior, considerando las dimensiones y características del inmueble visitado, así como que el [redacted] necesarios para llevar a cabo dichos trabajos [redacted] y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de [redacted] como bienes muebles e inmuebles [redacted]

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. -----

**CUARTO.-** Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

**SANCIONES**

**I.-** Por no haber acreditado contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a mil (1000) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M/N (\$96,220.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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.-** Por no acreditar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora 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 noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **Diecinueve MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$19,244.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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.-----

**III.-** Independientemente de las multas impuestas por no haber acreditado contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se determina procedente imponer -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Coahuila número ciento cuatro guion A (104-A), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos sesenta (06760), 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, 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.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de surtir sus efectos jurídicos, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar **se ordena colocar sellos de clausura.**-----

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

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

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

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

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

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

**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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

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

- I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.-----
- II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;-----
- V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.-----

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

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

- I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;-----
- II. Auxilio de la Fuerza Pública, 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 el 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, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberán 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

- B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de las multas impuestas; **2)** acredite contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y **3)** acredite contar con permiso o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con dictamen u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparen la procedencia de las intervenciones advertidas al momento de la diligencia; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a mil (1000) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022

de **NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M/N (\$96,220.00)**. -----

**CUARTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora 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 noventa y seis pesos 22/100 M/N (\$96.22), resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M/N (\$19,244.00)**. -----

**QUINTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Coahuila número ciento cuatro guion A (104-A), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos sesenta (06760), Ciudad de México. -----

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

**SÉPTIMO.-** Derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de surtir sus efectos jurídicos, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar **se ordena colocar sellos de clausura**. -----

**OCTAVO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberán 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 las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II 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. -----

**NOVENO.-** 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. -----

**DÉCIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle Coahuila número ciento cuatro -----

17/18



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2022**

guion A (104-A), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos sesenta (06760), Ciudad de México. -----

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

**DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE.** -----

30/01/2022  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN  
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO