



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

En la Ciudad de México, uno de agosto de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número ciento veintisiete (127), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha treinta 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/350/2022, la cual fue ejecutada el treinta y uno del mismo mes y año, por el funcionario público Iván Torres Villanueva, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el uno de junio de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2041/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El trece de junio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante de la sociedad denominada Despacho en Diseño y Arquitectura Sustentable, sociedad anónima de capital variable, 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; ocurso, al que le recayó proveído de dieciséis de junio del mismo año, a través del cual se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada a la persona indicada y por ofrecidas las pruebas exhibidas; señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día cuatro de julio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por reconocida la personalidad del compareciente con el carácter de apoderado legal de la persona moral denominada Despacho en Diseño y Arquitectura Sustentable, sociedad anónima de capital variable, propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos por escrito, 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 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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las 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: -----

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACION Y HABIENDO CORROBORADO LA DIRECCIÓN CON EL C. VISITADO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y NOS PERMITE EL LIBRE ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. SE DESCRIBE LO SIGUIENTE DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1. EL INMUEBLE CONSTA DE SEMISOTANO Y TRES NIVELES SUPERIORES, DEL CUAL EL SEMISOTANO ES UTILIZADO PARA ESTACIONAMIENTO CONTANDO CON 7 (SIETE) CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EN EL PRIMER NIVEL SUPERIOR CUENTA CON DOS DEPARTAMENTOS DE LOS CUALES UNO SE ENCUENTRA EN USO (USO BHABITACIONAL) A DICHO DEL VISITADO, EL SEGUNDO DEPARTAMENTO ESTA SIN HABITAR Y ES DE DOS NIVELES; EN EL SEGUNDO NIVEL SUPERIOR SOLO HAY UN DEPARTAMENTO SIN OCUPARSE, Y EN EL TERCER NIVEL SE OBSERVA DEPARTAMENTO EN USO A DICHO DEL VISITADO (MENSIONANDO QUE YA SE ENCUENTRA EN USO HABITACIONAL Y NO CUENTA CON LAS LLAVES), Y EN LA AZOTEA SE OBSERVA UN CUBO DE ESCALERA Y ELEVADOR. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES PARA VIVIENDA YA QUE CUENTA CON CUATRO DEPARTAMENTOS, DE LOS CUALES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

SOLO SE TIENE ACCESO A DOS, TODA VEZ QUE NO SE PUEDE INGRESAR A LOS OTROS DEPARTAMENTOS YA QUE ANDICHON DEL VISITADO YA SE ENCUENTRAN EN USO HABITACIONAL.3. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON TRES NIVELES.4. EL NUMERO DE VIVIENDAS SON DE CUATRO DEPARTAMENTOS 5. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: UN DEPARTAMENTO ES DE 143.5 M2 (CIENTO CUARENTA Y TRES PUNTO CINCO METROS CUADRADOS), DOS DEPARTAMENTOS SOB DE 47.72 M2 (CUARENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y EL OTRO DEPARTAMENTO ES DE 146.55M2 (CIENTO CUARENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 194 M2 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR AL NO EXHIBIRSE EL CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA MODALIDAD.C) EL INMUEBLE CUENTA CON PATIOS DE ILUMINACIÓN Y CUBOS DE LUZ CON UNA SUPERFICIE DE 35.77M2 (TREINTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). EL SEMISOTANO OCUPADO POR EL ESTACIONAMIENTO ABARCA LA TOTALIDAD DEL PREDIO.D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 158.23M2 (CIENTO CINCUENTA YOCHO PUNTO VEINTITRÉS METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETAS DE 9.07 METROS (NUEVE PUNTO CERO SIETE METROS).F) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.47 METROS (DOS PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS) G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 508.99M2 (QUINIENTOS OCHO PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) H) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 194 M2 (CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) SIENDO EL SEMISOTANO UTILIZADO COMO ESTACIONAMIENTO.I) NO CUENTA CON SOTANOS J) ALTURA DE SEMISOTANO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1.66 METROS (UNO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS)K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 179 M2(CIENTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) 7. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y NO SE PUEDE DETERMINAR SI SE TRATO DE OBRA NUEVA, REMODELACION O AMPLIACION.8. NO SE OBSERVA RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS ÚNICAMENTE SE OBSERVA LA SEPARACIÓN DE 12 CM LADO PONIENTE AL LADO ORIENTE 15 CENTÍMETROS Y SI CUENTA CON TAPAJUNTAS.9. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO HAY TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS10. LAS ENTRE CALLES SON IRAPUATO Y AV. TAMAULIPAS Y LA DISTANCIA MAS PROXIMA ES DE 22 METROS A IRAPUATO 11. EL INMUEBLE CUENTA CON 9.5 ML. (NUEVE PUNTO CINCO METROS LINEALES) DEL FRENTE DEL INMUEBLE.A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA MODALIDAD B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL C) NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO DE SEDUVID) NO EXHIBE AUTORIZACION DE INBAL.

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 un inmueble constituido por semisotano utilizado para estacionamiento y tres niveles superiores con cuatro departamentos, en cuya azotea pudo advertir un cubo de escalera y elevador, por otra parte hizo constar respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden lo siguiente: -----

1.- Descripción del predio.	inmueble de semisótano y tres niveles superiores, en cuya azotea se observa cubo de escalera y elevador
2.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble.	habitacional
3.- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta.	tres (3)
4.- (En su caso) El número de viviendas.	cuatro (4)
5.- Superficie de las viviendas.	un departamento de ciento cuarenta y tres punto cinco metros cuadrados (143.5 m ²) dos departamentos de cuarenta y siete punto setenta y dos metros cuadrados (47.72 m ²) un departamento de ciento cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados (146.55 m ²)
6.- Las mediciones siguientes:	
a) Superficie total del predio.	ciento noventa y cuatro metros cuadrados (194.00 m ²)
c) Superficie de área libre.	patios de iluminación y cubos de luz con una superficie de treinta y cinco punto setenta y siete metros cuadrados (35.77 m ²). El semisótano ocupado por el estacionamiento abarca la totalidad del predio.
d) Superficie de desplante.	ciento cincuenta y ocho punto veintitrés metros cuadrados (158.23 m ²)
e) Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta.	nueve punto cero siete metros (9.07 m)
f) Altura de entresijos.	dos punto cuarenta y siete metros (2.47 m)
g) Superficie total construida a partir del nivel de banqueta.	quinientos ocho punto noventa y nueve (508.99 m ²)
h) (En su caso), Superficie total construida bajo nivel de banqueta.	ciento noventa y cuatro metros cuadrados (194.00 m ²)
i) (En su caso), El número de sótanos observados en el predio.	no cuenta con sótano
j) (En su caso), Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta.	uno punto sesenta y seis metros (1.66 m)
k) (En su caso), Superficie destinada para estacionamiento.	ciento setenta y nueve metros cuadrados (179.00 m ²)
7.- Descripción del tipo de intervención ejecutada en el predio visitado (trabajo de construcción y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación).	al momento no hay trabajos de construcción y no se puede determinar si se trata de obra nueva, remodelación o ampliación

[Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

8.-	Si existe area de restricción hacia las colindancias laterales y posteriores del predio, indicar sus dimensiones y superficie.	se observa la separación de doce centímetros (12.00 cm) al poniente, quince centímetros (15.00 cm) al oriente
9.-	Describir la protección a colindancias existentes durante los trabajos de obra, para la preservación de la integridad arquitectónica de los inmuebles colindantes.	al momento no hay trabajos de construcción y no se observa protección a colindancias
LAS MEDIDAS SEÑALADAS SE DETERMINARON EMPLEANDO TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM 150.		

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el trece de junio 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. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por la persona interesada 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 admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, del estudio de los alegatos formulados mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto en fecha cuatro de julio de dos mil veintidós, no se advierten argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en su escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

del Distrito Federal, se hacen consistir de manera cronológica en las siguientes: -----

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 16690-151ROMA19D, expedido en fecha uno de abril de dos mil diecinueve, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual 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 notario público de Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, folio 1141, con fecha en sello de la Dirección Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo 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 notario público de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1339, de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo 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. -----
4. Copia certificada por notario público de Dictamen Técnico de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0980/2020, de fecha veintisiete de junio de dos mil veinte, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo 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. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias 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, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

En ese sentido, resulta oportuno indicar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 16690-151ROMA19D, es posible 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, 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento (vigente al momento de su emisión), mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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. -----

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 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. -----

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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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.-----

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 artículo 158, primer y segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), precepto legal, del cual se desprende que dicha vigencia fue de un año contado a partir del día siguiente de su emisión, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación.-----

Analizado lo anterior y considerando que el certificado en estudio se emitió el uno de abril de dos mil diecinueve, dicha vigencia feneció el dos de abril de dos mil veinte y toda vez que no se acreditó que durante el plazo de su validez se realizará el trámite para el que fue solicitado, dejó de surtir sus efectos jurídicos.-----

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 H3/20/M [Habitacional, tres (3) niveles, veinte por ciento (20%) de área libre, densidad media (M), una (1) vivienda por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 m2) de terreno], asimismo que dicho inmueble 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 en estudio:-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

Por otra parte, de la copia certificada por notario público de la solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, folio 1141, con fecha en sello de la Dirección Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve y de la copia certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1339, de fecha dos de julio de dos mil diecinueve, se advierte que el inmueble visitado se ubica en zona patrimonial y es colindante con un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ubicado en Alfonso Reyes número ciento treinta y uno (131). -----

Ahora bien, 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 citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65, 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 66 fracción IV, 70 fracción I y III y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con Dictamen Técnico u Opinión Técnica, 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 realizadas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

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.* -----

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* -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. -----

Artículo 66. La Secretaría en materia de Patrimonio Cultural Urbano con objeto de cumplir lo previsto en la Ley, deberá: -----

IV. Emitir opinión técnica para la aplicación de instrumentos para el desarrollo urbano, como son: Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, polígonos de actuación, estudios de impacto urbano, modificaciones o cambio de uso de suelo acordes a la normatividad aplicable, así como otros actos administrativos que involucren elementos e inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial; y -----

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. -----

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 que respecta a la obligación de contar con Dictamen Técnico u Opinión Técnica, 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, la persona visitada ofreció copia certificada por notario público del Dictamen Técnico de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0980/2020, de fecha veintisiete de junio de dos mil veinte, signado por el Director del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de cuyo contenido se advierte que "...Con el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0926/2017 de fecha 28 de marzo de 2017 ...emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de doscientos ochenta y ocho punto veintitrés metros cuadrados (288.23 m²) en dos niveles" (sic), así también se advierte que "...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial al proyecto de obra nueva en Tres Niveles (semisótano+P.B.+2 niveles) con altura de 10.50m a NPT una altura máxima a nivel de pretil de 11.50m; una superficie máxima de construcción de sobre nivel de banquetta de 488.52 m²; una superficie de construcción en semisótano de 203.79 m²..." (sic). -----

Ahora bien, para determinar la temporalidad de la construcción advertida en el inmueble visitado al momento de la diligencia, es de señalar que del Dictamen Técnico de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0980/2020, de fecha veintisiete de junio de dos mil veinte, se advierte que se trata de obra nueva de reciente creación. -----

Ahora bien, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado tiene autorizados tres (3) niveles máximo de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

momento de la diligencia pudo observar un inmueble constituido de planta baja y dos niveles, es decir, tres (3) niveles sobre nivel de banqueta, resulta evidente que al momento de la diligencia cumple con el número de niveles aprobados. -----

Por lo que toca a las superficies de área libre, desplante y total construida a partir del nivel de banqueta advertidas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es de señalar que esta autoridad no emitirá pronunciamiento alguno respecto al cumplimiento o incumplimiento de dichas superficies; toda vez que en el acta de visita se hizo constar la superficie de ciento noventa y cuatro metros cuadrados (194.00 m²) como superficie total del predio y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 16690-151ROMA19D se desprende una superficie del predio de doscientos once punto noventa y tres metros cuadrados (211.93 m²), resultando evidente una discrepancia de diecisiete punto noventa y tres metros cuadrados (17.93 m²), aunado a que del acta de visita no se advierte que áreas fueron consideradas para integrar los quinientos ocho punto noventa y nueve (508.99 m²) observados al momento de la diligencia. -----

Asimismo, en relación a la obligación de contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, primeramente es importante señalar que por lo que hace a la copia certificada por notario público de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, folio 1141, con fecha en sello de la Dirección Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, ésta resulta insuficiente para acreditar el cumplimiento de dicha obligación, toda vez que de su contenido se advierte que se trata de una solicitud de información realizada al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto de la cual dicho instituto informó que el inmueble visitado no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, no obstante al colindar con un inmueble de valor artístico [Alfonso Reyes número ciento treinta y uno (131)], recomendó la protección del mismo, sin que ello implique una autorización por parte de dicho instituto, en consecuencia es de concluir que no es idónea para acreditar el cumplimiento de la obligación que nos ocupa. -----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: -----

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

En consecuencia, derivado que la persona visitada edifico una obra nueva en un predio colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y no acreditó contar con su autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante, con la que demuestre el cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 1 de la Norma de Ordenación número 4 "Área de Conservación Patrimonial" del citado 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:----

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 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 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, el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad, 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 autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare la procedencia de las intervenciones ejecutadas en el inmueble, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se 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 infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público y por tanto debe ser considerada



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

como grave, toda vez que al haber realizado intervenciones en un predio 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 su autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, es realizada de manera dolosa, por lo que pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en los elementos a proteger en la zonificación para una adecuada consolidación y conservación de la fisonomía propia de la zona, el derecho a la habitabilidad de las personas, lo que conlleva a un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural urbano y la sustentabilidad de la Ciudad de México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, sobreponiendo 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 un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que corre agregada en los autos del presente procedimiento la copia certificada del instrumento notarial número mil treinta y nueve (1,039), de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, pasado ante la fe del notario ciento ochenta y cinco del Estado de México, que contiene el contrato de compraventa respecto del inmueble materia del presente procedimiento, se advierte que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento pago por concepto de [REDACTED] -----

Por lo anterior, considerando las dimensiones y características del inmueble visitado, así como que el [REDACTED] y que el patrimonio de una persona se conforma tanto [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 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 acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación 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 moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) veces la [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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 **VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N (\$24,055.00)**, 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 haber acreditado contar con autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se impone a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) 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 **VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N (\$24,055.00)**, 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 acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y no haber demostrado tener autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número ciento veintisiete (127), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México, sin obstaculizar el acceso y/o circulación al uso habitacional, 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.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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.

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;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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 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)** demuestre contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y **3)** acredite contar con autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare la procedencia de las intervenciones advertidas al momento de la diligencia; lo anterior de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

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 a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) 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 **VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N (\$24,055.00).**-----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas cincuenta (250) 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 **VEINTICUATRO MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N (\$24,055.00).**-----

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 Alfonso Reyes, número ciento veintisiete (127), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México, sin obstaculizar el acceso y/o circulación al uso habitacional.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/350/2022

SÉPTIMO.- 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. -----

OCTAVO.- 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. -----

NOVENO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada Despacho en Diseño y Arquitectura Sustentable, sociedad anónima de capital variable, propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través del ciudadano [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED]. -----

DÉCIMO.- 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 PRIMERO.- CÚMPLASE. -----

DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN EN MATERIA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

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

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO