



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Mazatlán cinco (5), departamento Q-2 (dos), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El día veintisiete de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio 0537-C/0388, mediante el cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a este organismo descentralizado de una preocupación vecinal respecto a las intervenciones realizadas en el inmueble de mérito, por lo que solicitó que se instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano.-----

2.- Con fecha veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintinueve del mismo mes y año, por Irving Alfaro Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el tres de mayo de dos mil veinticuatro, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2429/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

3.- El día nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó proveído del catorce de mayo de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los instrumentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debieron ejercitar.-----

4.- Seguida la secuela procesal, mediante acuerdo de trámite de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro, se hizo constar que del veinticuatro al treinta de mayo de dos mil veinticuatro, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento referido en el punto inmediato anterior, hecho que no aconteció, motivo por el cual se tuvo por no desahogada la prevención de mérito y se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones de fecha nueve de mayo del presente año, turnándose el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, AL MOMENTO SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O DEPENDIENTE Y/U OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, QUIEN DICE SER LA RESPONSABLE Y DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ACTO SEGUIDO SE LE ENTREGA EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASI COMO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR Y AL REALIZAR UN RECORRIDO AL INTERIOR EN PRESENCIA DE LA C. VISITADA Y SU TESTIGO A TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TIENE ACCESO, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON NÚMERO OFICIAL VISIBLE Y PUERTA MARCADA CON EL NUMERO INTERIOR VIDIBLE EL DEPARTAMENTO Q-2 OBJETODELAPRESENTE SE ENCUENTRA EN EL PRIMER, AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN OBSERVADO TRABAJOS DE COLOCACION DE IMPERMEABILIZANTE EN SUELO DE SANITARIO SE TIRO PARTE DE UN MURO PARA CREACIÓN DE UN VANO COLOCANDO CADENA Y CASTILLO SE RECORRIO UN VANO Y SE CREO UN MURO NUEVO SE RETIRARON ALGUNOS APLANADOS SE RETIRARON PUERTAS Y MOLDURAS SE CAMBIARON INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS OBSERVANDOSE AL MOMENTO MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN, CASCAJO, CON PUERTAS Y MOLDURAS RETIRADAS Y UN TRABAJADOR EN EL LUGAR ADVIRTIENDO SOLO TRABAJOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL DEPARTAMENTO.3. NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE SE ADVIERTE EN EL PRIMER NIVEL 4.EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS: AL MOMENTO EL DEPARTAMENTO Q-2 SE ADVIERTE EN REMODELACION 5. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL DEPARTAMENTO Q-2 DEL INMUEBLE VISITADO: DEPARTAMENTO DE UN SOLO NIVEL INMUEBLE PREEXISTENTE QUE CUENTA CON ACCESO CON PUERTA DE HERRERIA Y MADERA DONDE AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN OBSERVADO TRABAJOS DE COLOCACION DE IMPERMEABILIZANTE EN SUELO DE SANITARIO SE TIRO PARTE DE UN MURO PARA CREACIÓN DE UN VANO COLOCANDO CADENA Y CASTILLO SE RECORRIO UN VANO Y SE CREO UN MURO NUEVO SE RETIRARON ALGUNOS APLANADOS SE RETIRARON PUERTAS Y MOLDURAS SE CAMBIARON INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS OBSERVANDOSE AL MOMENTO MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN, CASCAJO, CON PUERTAS Y MOLDURAS RETIRADAS Y UN TRABAJADOR EN EL LUGAR ADVIRTIENDO SOLO TRABAJOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE.6.EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL DEPARTAMENTO Q-2 DEL INMUEBLE VISITADO AL MOMENTO ES DE DEPARTAMENTO EN REMODELACION Y/O MODIFICACIÓN 7. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DEL INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL DEPARTAMENTO Q-2 DEL INMUEBLE VISITADO ( MODIFICACIÓN Y/U AMPLIACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O INSTALACIÓN). AL MOMENTO SE ADVIERTE QUE SE LLE VA A CABO TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN OBSERVADO TRABAJOS DE COLOCACION DE IMPERMEABILIZANTE EN SUELO DE SANITARIO SE TIRO PARTE DE UN MURO PARA CREACIÓN DE UN VANO COLOCANDO CADENA Y CASTILLO SE RECORRIO UN VANO Y SE CREO UN MURO NUEVO SE RETIRARON ALGUNOS APLANADOS SE RETIRARON PUERTAS Y MOLDURAS SE CAMBIARON INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS OBSERVANDOSE AL MOMENTO MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN, CASCAJO, CON PUERTAS Y MOLDURAS RETIRADAS Y UN TRABAJADOR EN EL LUGAR ADVIRTIENDO SOLO TRABAJOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE.8. SUPERFICIE TOTAL DONDE SE ESTAN REALIZANDO LAS INTERVENCIONES IDENTIFICADAS (127.32M2) CIENTO VEINTISIETE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS.9. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL DEPARTAMENTO Q-2 DEL INMUEBLE VISITADO AL MOMENTO ES DE DEPARTAMENTO EN REMODELACION Y/O MODIFICACIÓN.10. LAS MEDICIONES SIGUIENTES.A) SUPERFICIE DEL DEPARTAMENTO Q-2 DEL INMUEBLE VISITADO : 127.32M2) CIENTO VEINTISIETE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS.B) ALTURA TOTAL DEL DEPARTAMENTO Q-2 DEL INMUEBLE VISITADO ES DE (2.80 M)DOS PUNTO OCHENTA METROS LINEALES.11. AL MOMENTO SE ADVIERTEN TRABAJOS EN TODO EL DEPARTAMENTO ADVIRTIENDO TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O MODIFICACIÓN OBSERVADO TRABAJOS DE COLOCACION DE IMPERMEABILIZANTE EN SUELO EN EL AREA SANITARIO FRENTE AL ACCESO SE TIRO PARTE DE UN MURO PARA CREACIÓN DE UN VANO COLOCANDO CADENA Y CASTILLO EN LA PARTE POSTERIOR DE ESTA AREA SE RECORRIO OTRO VANO Y SE CREO UN MURO NUEVO SE RETIRARON ALGUNOS APLANADOS EN EL AREA DE BAÑOS SE RETIRARON PUERTAS Y MOLDURAS EN LA MAYORÍA DEL DEPARTAMENTO Y SE CAMBIARON INSTALACIONES ELÉCTRICAS E



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

HIDROSANITARIAS OBSERVANDOSE AL MOMENTO MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN. CASCAJO, CON PUERTAS Y MOLDURAS RETIRADAS Y UN TRABAJADOR EN EL LUGAR ADVIRTIENDO SOLO TRABAJOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE. 12. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA ESQUINA MAS PROXIMA: EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES JUAN DE LA BARRERA Y AGUSTÍN MELGAR SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE TREINTA METROS LINEALES DE DISTANCIA (30M). 10.- METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO UNA UNIDAD HABITACIONAL NO CUENTA CON FRENTE HACIA LA VIALIDAD CUENTA CON FRENTE EL INMUEBLE AL PASILLO QUE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE JUAN DE LA BARRERA Y AGUSTÍN MELGAR CON UN FRENTE DE OCHO PUNTO SETENTA METROS LINEALES (8.70 M) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A. NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D. NO EXHIBE AUTORIZACION PARA INTERVENCIONES EN EL INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE ANTE EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS Y LITERATURA. AL MOMENTO DE LA PRESENTE LA VISITADA NO SE EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de manera medular hizo constar que se trata de un un inmueble preexistente constituido de planta baja y tres niveles, donde en el primer nivel se encuentra el departamento con el número interior Q-2 (dos) objeto del presente procedimiento, en cuyo interior se advierten trabajos de remodelación y/o modificación consistentes en colocación de impermeabilizante en suelo de sanitario, así como el retiro de parte de un muro para la creación de un vano colocando cadena y castillo, recorriéndose un vano y creándose un muro nuevo, retiro de algunos aplanados, puertas y molduras, cambio de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, advirtiendo material de construcción, cascajo con puertas y molduras retiradas y un trabajador en el lugar; el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de trabajos de remodelación y/o modificación del departamento, intervenciones que se realizan en una superficie de ciento veintisiete punto treinta y dos metros cuadrados (127.32m<sup>2</sup>), medición que fue realizada con telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

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.- Considerando que el treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo en el que se hizo efectivo apercibimiento señalado en el numeral tres (3) de los resultandos del presente fallo administrativo, en el sentido de no tener por presentado escrito de observaciones y por perdido el derecho para hacerlo; no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar algún pronunciamiento.

III.- Continuando con la calificación del presente procedimiento, en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referente a los trabajos de remodelación y/o modificación del departamento Q-2 (dos) visitado, en una superficie de ciento veintisiete punto treinta y dos metros cuadrados (127.32m<sup>2</sup>).

Es de precisar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo 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 planeación del desarrollo urbano.

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

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

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

**Artículo 21. (...).**

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

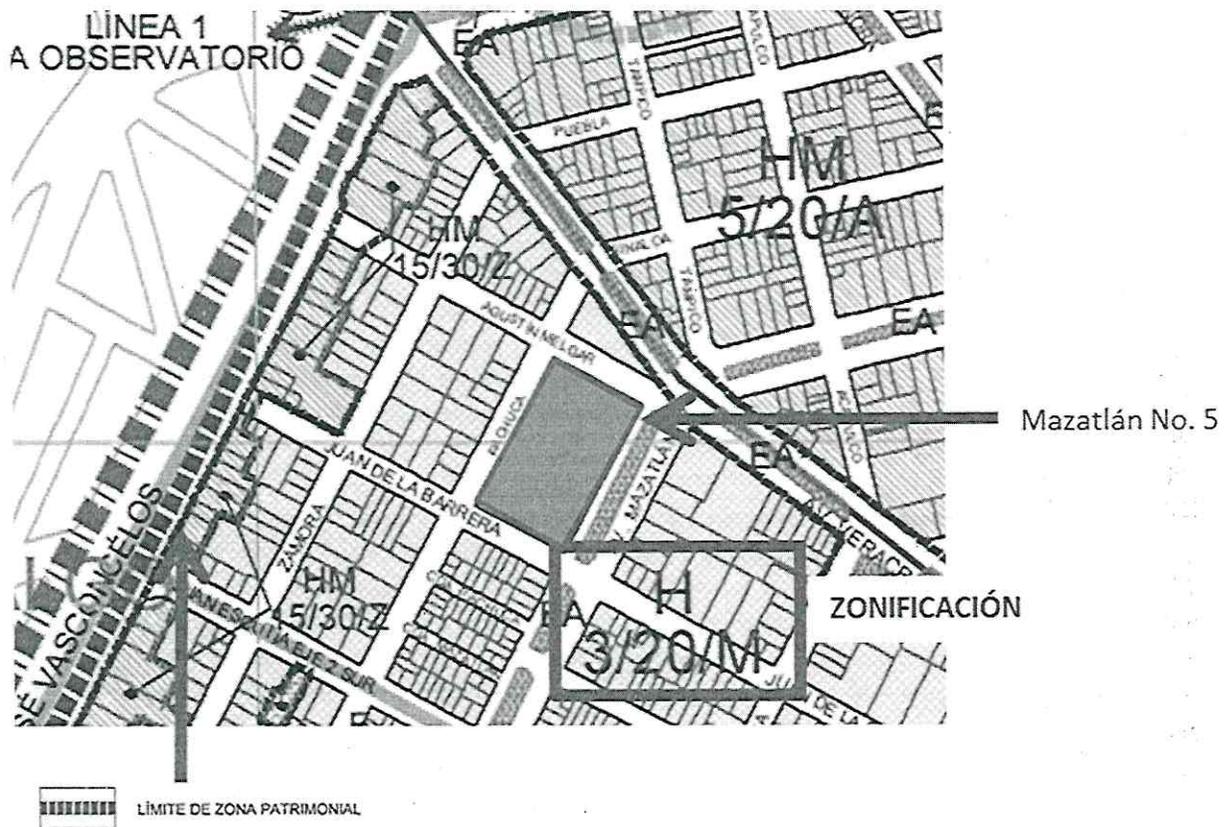
III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

Sin que el visitado acreditara contar con dicha documental pública, por lo que a efecto de identificar la zonificación aplicable al inmueble verificado, esta autoridad procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho y su plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:-----

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC,  
PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2008



Ahora bien, a fin de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con el diverso 278, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificadora advierte que en los autos que integran el presente procedimiento se encuentra el oficio número 0537-C/0388, de fecha veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documental que refiere en la parte que nos ocupa lo siguiente:-----

*"...Av. Mazatlán número 5, departamento Q-2, en la colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual por las características arquitectónicas que presenta y la época de construcción, está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico..."*-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024**

Por lo tanto, en virtud de que el inmueble objeto del presente procedimiento, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con dictamen técnico, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con autorización y/o visto bueno para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen como permitidas las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, consistentes en trabajos de remodelación y/o modificación del departamento Q-2 (dos) visitado; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc.**-----

**4. En Áreas de Conservación Patrimonial.**-----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

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 67. La Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. Será labor de la Secretaría la elaboración de políticas de fomento para la conservación del patrimonio cultural urbano del Distrito Federal para lo cual se coordinará con otras dependencias competentes para el otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos y normativos. Asimismo coadyuvará en la puesta en valor del patrimonio cultural urbano a través de la difusión de los valores culturales de dichos elementos.

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.

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

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

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir 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 urbana y/o localizados en Áreas de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto a Áreas de Conservación Patrimonial, así como autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

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.”-----

Por lo tanto, derivado que la persona visitada no demostró contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que acredite que las intervenciones realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento, consistentes en trabajos de remodelación y/o modificación del departamento Q-2 (dos) visitado, se encuentran permitidas, la persona visitada contraviene los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma 4. Denominada “Áreas de Conservación Patrimonial”, numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en relación con 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, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

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

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

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 y recuperación de los inmuebles ubicados dentro de las áreas de conservación patrimonial en el territorio de la Ciudad de México, por lo tanto al haber llevado a cabo intervenciones en el inmueble visitado consistentes en trabajos de remodelación y/o modificación del departamento Q-2 (dos) visitado, sin acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

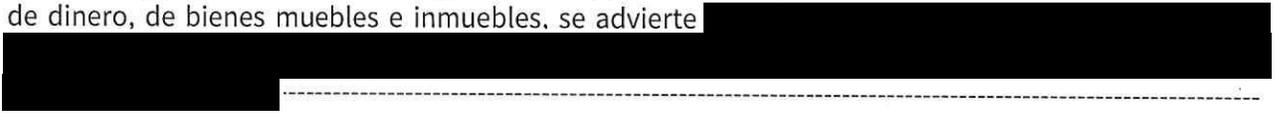
I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta el interés público, toda vez que, al ejecutar intervenciones en el inmueble visitado sin acreditar contar con dictamen técnico otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando directamente la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como 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; tomando en consideración a que se llevaron a cabo trabajos de remodelación y/o modificación del departamento Q-2 (dos) visitado, en una superficie de ciento veintisiete punto treinta y dos metros cuadrados (127.32m²), consistentes en colocación de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

impermeabilizante en suelo de sanitario, creación de un vano colocando cadena y castillo, retiro de aplanados, puertas y molduras, cambio de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, observando material propio de construcción, lo que requirió una inversión económica significativa en la compra de materiales y pago de mano de obra, por lo tanto, puesto que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, de bienes muebles e inmuebles, se advierte



III.- **La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece en los artículos 104 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el párrafo tercero del artículo 175, fracción III 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 analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con la autorización y/o visto bueno emitido a su favor por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, se determina procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M/N (\$21,714.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con la autorización y/o visto bueno emitido a su favor por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del departamento Q-2 (dos) visitado, localizado en el inmueble ubicado en calle Mazatlán cinco (5), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad; lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

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

Se APERCIBE al visitado 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 acreedores a una multa y de resultar necesario este Instituto podrá autorizar 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;...-----

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

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

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

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

VIII. Multas.-----

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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;

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

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

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

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,353.00 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024**

recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

- B) Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y **3)** demuestre contar con la autorización y/o visto bueno emitido a su favor por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; documentos con los que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

*I. La resolución definitiva que se emita.*

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS 00/100 M/N (\$21,714.00).**

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del departamento Q-2 (dos) visitado, localizado en el inmueble ubicado en calle Mazatlán cinco (5), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/437/2024

**QUINTO.-** Se APERCIBE al visitado y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedores de una multa y este Instituto hará uso de la fuerza pública 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.-----

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

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

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Mazatlán cinco (5), departamento Q-2 (dos), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento cuarenta (06140), Ciudad de México.-----

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

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró: Lic. Sasha V. Rentería Hernández

Revisó: Michael Moisés Ortega Ramírez