



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

En la Ciudad de México, a veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06140 (cero seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día ocho de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-11284-2023, mediante el cual, la Subprocuradora de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, informó a este organismo descentralizado que de la investigación de oficio que llevó a cabo dicha dependencia, se desprende que en el inmueble de mérito se constataron trabajos consistentes en el desprendimiento de acabados en fachada, trabajadores de obra al interior y exterior, así como material de obra, por lo que solicitó ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial).

2.- En fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés, 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 veintisiete del mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, 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 veintiocho de diciembre de dos mil veintitrés, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7712/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

3.- Con fecha once de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [redacted] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dieciséis del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada su personalidad como representante legal de la persona moral denominada [redacted] interesada en el presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

4.- El siete de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] en su carácter de autorizado por la ciudadana [redacted] representante legal de la persona moral denominada [redacted] interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, y se tuvieron por formulados de manera verbal sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 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 el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4» en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de 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, se realiza de conformidad a 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 constancias que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

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:-----

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 EN EL DOMICILIO DE CALLE ATLIXCO NUMERO 93 COLONIA CONDESA , ALCALDÍA CUAUHTÉMOC CP 06140, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDEN CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, SOLICITANDO LA PRESENCIA DE PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] POR CONDUCTO DE LOS CC. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADOS , Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED], QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] PERMITIENDO EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN PROPIA MANO. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE:1 - SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR BLANCO. DOS ACCESOS PEATONALES , NUMERO VISIBLE EN FACHADA. LETRERO DENOMINATIVO QUE A LA LETRA DICE " CARMELA , ANGELUS BRAND BY INVICTUS. AL INTERIOR EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ROPA Y CALZADO DEPORTIVO PARA VENTA , AL FONDO SE OBSERVA LA VENTA DE HELADOS Y CAFE , ASI COMO BODEGA Y AREA PARA DECORADO DE CALZADO , ACCESORIOS Y ROPA . EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA ROPA Y CALZADO DEPORTIVO PARA VENTA , BODEGA , BAÑOS PARA CLIENTES Y PROBADORES DE ROPA , EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA AREA DE EXHIBICION DE CALZADO , BODEGA Y BAÑOS DE EMPLEADOS , EN DICHO NIVEL SE OBSERVA UNA PARTE TECHADA CON POLICARBONATO , DICHA AREA CUENTA CON MESAS Y SILLAS PARA CLIENTES . EL INMUEBLE CUENTA CON ELEVADOR QUE CONECTA PLANTA BAJA Y LOS DOS NIVELES SUPERIORES.2- AL MOMENTO SE OBSERVA UNA REMODELACION TOTAL DEL INMUEBLE, TANTO AL EXTERIOR COMO INTERIOR, AL EXTERIOR SE OBSERVA PINTURA EN FACHADA , REHABILITACIÓN DE CANCELERIA Y DOS ANUNCIOS DENOMINATIVOS ADOSADOS . AL INTERIOR SE OBSERVA QUE SE REMOVIO APLANADO ,DEJANDO EXPUESTO MURO DE TABIQUE ROJO , ASI COMO INSTALACIÓN DE DUCTOS DE VENTILACION , INSTALACIONES ELECTRICAS ASI COMO INSTALACIÓN DE ESTRUCTURA A BASE DE PERFIL METALICO ( PARA CUBO DE ELEVADOR ) Y DETALLADO DE PINTURA EN TODO EL INMUEBLE. EN EL ULTIMO NIVEL SE OBSERVA LA INSTALACIÓN DE ESTRUCTURA METALICA CON TECHUMBRE DE POLICARBONATO , PARA CUBIERTA DE TERRAZA .3 - EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE ROPA DEPORTIVA , VENTA DE HELADOS Y CAFE ASI COMO PERSONALIZACION DE ROPA ,CALZADA Y ACCESORIOS DEPORTIVOS . 4- EL INMUEBLE ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES . 5- NO SE OBSERVA USO HABITACIONAL. 6- NO SE OBSERVAN VIVIENDAS. 7- LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 190 M2 ( CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS). B) AL MOMENTO EL INMUEBLE CUENTA CON UN AREA CONSTRUIDA DE 556M2 ( QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). C) AL MOMENTO NO SE OBSERVA AREA LIBRE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 190M2 ( CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 9.4M ( NUEVE PUNTO CUATRO METROS LINEALES). F) LA ALTURA DE ENTREPISOS EN PLANTA BAJA ES DE 3.19 M ( TRES TO DIECINUEVE METROS LINEALES). EN PRIMER NIVEL ES DE 2.96M ( DOS PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS LINEALES). Y EN SEGUNDO NIVEL ES DE 3.31M ( TRES PUNTO TREINTA Y UN METROS LINEALES). LAS MEDIDAS SON TOMADAS DE PISO TERMINANDO A LECHO BAJO DE LOSA .G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 556M2 ( QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). 8- AL MOMENTO NO HAY PROTECCIÓN A COLINDANCIAS NI TRABAJOS EN PROCESO. 9- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES VICENTE SUAREZ Y FERNANDO MONTES DE OCA , A 30 METROS DE VICENTE SUAREZ . 10 - EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 9.6M (NUEVE PUNTO SEIS METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL RECLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. D) NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA---



2024

Felipe Carrillo PUERTO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un inmueble constituido de planta baja y dos (2) niveles, fachada color blanco, dos accesos frontales, número visible y letrero denominativo que a la letra dice "Carmela, ángelus brand by invictus", al interior se advierte elevador que conecta planta baja con los dos niveles superiores, observando una remodelación total del inmueble, tanto al exterior como al interior, tratándose de pintura en fachada y en todo el inmueble, rehabilitación de cancelería y dos anuncios denominativos adosados, se removió aplanado dejando expuesto muro de tabique rojo, instalación de ductos de ventilación, instalaciones eléctricas, así como de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador), y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza.

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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día once de enero de dos mil veinticuatro, ocurso 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.

Por lo que la promovente refiere que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, el ciudadano David Salcedo Romero, autorizado por la promovente, formuló alegatos de manera verbal mediante los cuales ratificó el escrito antes señalado; por consiguiente al no existir manifestación de derecho diversa



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con número de folio 1407, con sello de recepción de fecha catorce de agosto de dos mil veintitrés, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para el inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06140 (cero seis mil ciento cuarenta), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0928/2023, de fecha catorce de marzo de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico para trabajos de obra menor en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Original del oficio 401.3S.1-2023/0673, de fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el cual se emite en atención a la consulta realizada en relación con la calidad monumental que guarda el inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble constituido de planta baja y dos (2) niveles, con una remodelación total del inmueble, tanto al exterior como al interior, tratándose de pintura en fachada y en todo el inmueble,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

rehabilitación de cancelería y dos anuncios denominativos adosados, se removió aplanado dejando expuesto muro de tabique rojo, instalación de ductos de ventilación, instalaciones eléctricas, así como de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador), y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza.

En ese sentido, es importante señalar que la documental con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés señalan 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 por 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 para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Artículo 21.

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

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;

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.

En ese sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir certificado de zonificación en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en el que se establezca la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo durante la substanciación del presente procedimiento, circunstancia que no se demostró en la especie.

Consecuentemente, toda vez que la persona visitada no acreditó contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano esta autoridad procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, de cuyo apartado denominado "Anexos" se desprende que el inmueble de mérito se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, al ser catalogado con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le es aplicable la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, tal y como se desprende de la siguiente digitalización:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc IX ANEXOS

Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
3023	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	3	[REDACTED]
3024	ATLIXCO	93	[REDACTED]	[REDACTED]	3	[REDACTED]
3025	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	3	[REDACTED]

En consecuencia, toda vez que dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, le es aplicable la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1, del Programa Delegacional de estudio, así como de los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; los cuales establecen que es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que amparen las intervenciones consistentes en instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, en el inmueble visitado; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

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

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

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestaciones 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 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, la planificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

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

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

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

**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 esa tesitura, durante la substanciación del presente procedimiento la promovente ofreció como medio de prueba el original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0928/2023, de fecha catorce de marzo de dos mil veintitrés, a través del cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente los trabajos de obra menor para adecuación de local del inmueble, consistentes en instalación de plafón y lambrín a base de tablaroca, colocación de pisos y zoclo de cerámica y porcelanato, instalaciones eléctricas, voz y dato, equipos de aire acondicionado y accesorios de iluminación y contactos, colocación de cancelería y cristal, y aplicación de pintura en general, no obstante, toda vez que del acta de visita de verificación se advirtió que la persona especializada en funciones de verificación también observó la instalación de dos anuncios denominativos adosados, la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador), así como en ultimo nivel la colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, se pone de manifiesto que el oficio antes descrito no ampara la totalidad de las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, resultando evidente el incumplimiento a la obligación en estudio.

Asimismo, la promovente ofreció el original del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con número de folio 1407, con sello de recepción de fecha catorce de agosto de dos mil veintitrés, del cual se desprende que se autorizaron diversos trabajos menores en el inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, sin embargo, como ya fue señalado, al momento de la visita de verificación se observó la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador), así como en ultimo nivel la colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, consecuentemente, se pone de manifiesto que el Aviso antes descrito no ampara la totalidad de las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, resultando evidente el incumplimiento a la obligación en estudio.

Finalmente, si bien la promovente ofreció como medio de prueba el original del oficio 401.35.1-2023/0673, de fecha veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, también lo es que del mismo se



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

desprende que el inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad, no es considerado monumento histórico, ni es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de zona histórica, por lo que el Instituto Nacional de Antropología e Historia no tiene competencia en el mismo. ---

En ese sentido, toda vez que se realizaron intervenciones consistentes, entre otras, en la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, la persona visitada tenía la obligación de demostrar contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que acredite que dichas intervenciones se encontraban permitidas para ser ejecutadas en el inmueble visitado, circunstancia que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

**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." -----

Consecuentemente, derivado de que la persona visitada no demostró contar con dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con visto bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones consistentes en instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, se encuentran permitidas, contraviene lo dispuesto en los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma 4, denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, del 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 -----

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

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

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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

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

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; por lo tanto, al realizar intervenciones consistentes en la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, era ineludible la obligación de la persona visitada 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 de la Ciudad de México, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare dichas intervenciones se encuentran permitidas; circunstancia que no aconteció en la especie, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que llevó a cabo intervenciones consistentes en la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, sin 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 de la Ciudad de México, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:-----

Registro No: 174899  
Localización: Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página: 963

Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común  
**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Registro No: 2004949  
Localización: Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Página: 1373

Tesis: 1.30.C35 K (10a.) Tesis Aislada  
Materia(s): Civil. Común  
**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Registro No. 2017009  
Localización: Décima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579  
Tesis: 1.40.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada  
Materia(s): Administrativa  
**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PAGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

Al respecto, de la búsqueda realizada se advierte que el inmueble de mérito tiene una superficie total del predio de 190.45 m<sup>2</sup> (ciento noventa punto cuarenta y cinco metros cuadrados), con un valor unitario por metro cuadrado del suelo de [REDACTED], por lo que de la operación aritmética efectuada con dichos valores se obtiene que el inmueble materia del presente procedimiento tiene un valor del suelo de [REDACTED]; considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como, bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera estable que le permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales a su capacidad de pago. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

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

SANCIONES

I.- Por realizar intervenciones consistentes en la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, sin 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 de la Ciudad de México, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas; es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble verificado, una MULTA equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.), resulta la cantidad de \$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar intervenciones consistentes en la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, sin 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 de la Ciudad de México, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06140 (cero seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, sin obstaculizar accesos del giro observado, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante 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 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 substanciada el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

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; y -----

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

(...) -----

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

(...) -----

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

(...) -----

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023

Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

- B) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el original del recibo del pago de la multa impuesta; 2) una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale fecha para llevar a cabo el retiro de las estructuras antes señaladas, y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia; o en su caso 3) acreditar contar con dictamen técnico, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con visto bueno, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble de mérito, consistentes en la instalación de estructura a base de perfil metálico (para cubo de elevador) y en ultimo nivel colocación de estructura metálica con techumbre de policarbonato para cubierta de terraza, 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.

No se omite señalar que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación advirtió que se desarrollan diversos aprovechamientos en el inmueble visitado, sin embargo, esta autoridad no emite pronunciamiento al respecto, pues el objeto del presente procedimiento, señalado en la orden dictada dentro del mismo, es específicamente comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y no así en lo referente al uso de suelo.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, 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 moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a **500 (QUINIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$51,870.00 (CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

**CUARTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Atlixco, número 93 (noventa y tres), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06140 (cero seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar accesos del giro observado.**

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

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo 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 en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

**SEXTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1162/2023**

esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble verificado, a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED]. -----

**OCTAVO.-** 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. -----

**NOVENO.- CÚMPLASE.** -----

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

Elaboró:  
Lic. Rubén Julian Rivera Montaño.

Revisó:  
Michael Ortega Ramirez.