



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/973/2019**

En la Ciudad de México, a diez de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa seguido al inmueble ubicado en Calle Dr. Atl, número doscientos sesenta y cinco (265), Colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal cero seis mil cuatrocientos 06400, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/6001/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

- 1.- El seis de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/973/2019, la cual fue ejecutada el día diez del mismo mes y año, por la C. Isidro Rangel Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.
- 2.- Mediante acuerdo de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, se ordenó la emisión de la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, la cual fue ejecutada en misma fecha.
- 3.- En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis de enero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.
- 4.- El veinticuatro de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del C. [REDACTED] teniendo por acreditada su personalidad con el carácter de [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal y escrita.
- 5.- En fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] en el que solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad, consistente en la suspensión total temporal de actividades, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, mediante el cual se acordó que debía prevalecer la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades.

1/7

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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 incurridos 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 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/973/2019

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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

2/7

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos. -----

1.- Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:-----

Se realizó en el inmueble por objeto de verificación de ser el inmueble  
de propiedad que le corresponde al Sr. [Nombre] y que compareció en el  
momento de la visita para identificar y le hizo saber el motivo de  
mi presencia y el objeto de la visita, en la orden de visita  
de verificación se trata de un inmueble que pertenece a sus sucesores  
[Nombre], no es de reciente creación, el cual está conformado por  
cuatro plantas, en cuya fecha se observaron trabajos de reparación  
en fachada y pintura (color blanco), para lo cual observamos  
materiales y herramientas para la realización de los trabajos  
mencionados. Respecto al acceso realizado en la orden de visita  
lo siguiente: 1.- El acceso realizado al interior del inmueble es de  
uso habitacional en la zona urbana superior y en planta baja se  
observa un local comercial, el cual uso se encuentra cerrado y  
otro para casa, [Nombre]; 2.- El acceso al exterior del  
inmueble es a través de escaleras a fachada y trabajos de  
pintura; 3.- El número de unidades que se benefició es de cuatro  
unidades; 4.- El número de unidades es de diez;  
5.- El superficie de las unidades no se pudo determinar, ya que se encuentran  
habitadas y los trabajos que se realizaron son fachada; 6.- Las  
mediciones realizadas, a) fachada 327 m<sup>2</sup> (trabajos realizados fachada  
cuadrada); b) y c) Construcción de 1,140 m<sup>2</sup> (incl. obra nueva  
metros cuadrados); c) Área libre 47 m<sup>2</sup> (área libre y dos metros cuadrados);  
d) Total de 785 m<sup>2</sup> (área libre y obra nueva cuadrada);

X

1



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/973/2019

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se le otorga valor probatorio pleno, y que acredita la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, advirtiéndose de cuyo contenido que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, resultando evidente que se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación, por lo que esta autoridad se pronunciará respecto de la misma en párrafos posteriores.-----

- 3. Documental pública. Consistente en copia cotejada del Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y las Obras que no requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, y acredita el registro del propietario o poseedor del inmueble ante la autoridad competente, haciendo de conocimiento que pretende realizar la construcción de una obra, especificando niveles y superficies de la misma.-----
- 4. Documental pública. Consistente en copia cotejada de la Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, folio 2245, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) del siete de octubre de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, del que se advierte el ingreso de la Solicitud de Información sobre el inmueble de mérito ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) a efecto de realizar diversos trabajos, señalando la misma que el inmueble visitado no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).-----
- 5. Documental pública. Consistente en copia cotejada del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, folio 2274, de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), respecto del inmueble de mérito, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se le otorga valor probatorio pleno, a través del cual se autorizó realizar trabajos menores sin alterar la arquitectura el inmueble colindante.-----

4/7

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 49034-151BAAG19, con fecha de expedición del trece de diciembre de dos mil diecinueve, se advierte en la parte conducente que el inmueble visitado es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y/o valor patrimonial, tal y como se advierte a continuación:-----

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> No aplica.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b> ACP, CC Inmueble colindante a Inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a Inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes: local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/973/2019

De dicha información se desprende que el inmueble visitado se ubica dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, al cual le es aplicable la Norma de Ordenación número 4, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, por lo que requiere la autorización correspondiente de las autoridades competentes, local o federal, así como los predios dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del INAH y para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI); advirtiéndose de la información electrónica que arroja el Sistema de Información Geográfica (SIG), que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", tal y como se muestra a continuación:-----

Sitios Patrimoniales		Características Patrimoniales	
Inf. de la Norma	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	Niveles de protección	Zona Histórica
		No aplica	No aplica

En este sentido, el inmueble verificado no se encuentra en el supuesto obligado de contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).-----

Aunado a lo anterior, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte que durante la etapa de substanciación, el interesado exhibió la Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, folio 2245, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, señalando que el inmueble visitado no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), sin embargo, mediante Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, folio 2274, de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, se autorizan trabajos que no deberán alterar la arquitectura original del inmueble colindante únicamente para intervención en fachada principal.-----

5/7

Ahora bien, de los autos que integran el presente expediente, se advierte que el promovente exhibió como prueba superveniente el Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0022/2020, de fecha seis de enero de dos mil veinte, desprendiéndose de su contenido que de conformidad con la información que obra en los archivos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como la que se desprende del Sistema de Información Geográfica (Ciudad MX) de dicha dependencia, el inmueble materia del presente procedimiento **no es monumento histórico, no está incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y no está considerado de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría**, no obstante, a efecto de dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Manual de Trámites y Servicios al Público, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 12 de julio de 2012, e integrar adecuadamente el expediente correspondiente, es necesario que ingrese en el Área de Atención Ciudadana de dicha Secretaría, los requisitos que se señalan en el Aviso por el que se dan a conocer los Formatos o Cédulas Informativas de los Trámites y Servicios, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de marzo de 2015, lo que aconteció al tramitar el Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y las Obras que no requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, con sello de recepción de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve, toda vez que en el mismo se señala que en el inmueble que nos ocupa, se llevarán a cabo trabajos de retiro y sustitución de aplanados en mal estado, así como resanado y sellado en el área de pretil que remata en la azotea y la impermeabilización del mismo.-----

Handwritten signature

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, es decir, acreditó que el mismo no es considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), toda vez que no existe supuesto jurídico en el que se especifique la obligación de contar con Dictamen u Opinión Técnica o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).-----

Finalmente, es importante mencionar que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentó que se trata de un inmueble que conforme a sus características **no es de reciente creación**, por lo que esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno respecto de los niveles y superficies que se especifican en el acta de visita de verificación de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, ya que al tratarse de un inmueble preexistente, no se puede determinar el incumplimiento a la zonificación actual.-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

*"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----*

*"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".-----*

6/7

*"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----*

*I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento -----*

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se 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. -----

**SEGUNDO.-** Se declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Esta autoridad determina que los ciudadanos [redacted] del inmueble visitado, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/973/2019**

Urbano, toda vez que se acreditó que el inmueble de mérito, no está considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), por lo que no existe ningún supuesto jurídico que en el que se especifique la obligación de contar con Dictamen u Opinión Técnica o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), no obstante, se deja a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** En consecuencia, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado 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 esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución al C. [REDACTED] de los CC. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a los CC. [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

7/7

**SÉPTIMO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.