



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06400 (seis mil cuatrocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/634/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El treinta de abril de dos mil veintiuno, el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/082/2021, en la cual habilitó días para su emisión y ejecución, en términos del artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, misma que fue ejecutada el día tres de mayo del mismo año, por el servidor público Guillermo Israel Martínez Carreón, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha tres de mayo de dos mil veintiuno, se emitió Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación anteriormente citada, el mismo día, mes y año, imponiéndose al inmueble visitado el estado de suspensión total temporal de actividades.-----

3.- En fecha cinco de mayo de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto.-----

4.- El día treinta de abril de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el "CUARTO AVISO POR EL QUE SE MODIFICA EL DÉCIMO TERCER ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA PREVENIR Y CONTROLAR LA PROPAGACIÓN DEL COVID- 19, EN LOS TÉRMINOS QUE SE SEÑALAN", en el que se establece que se suspendían términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias en los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública, así como en las Alcaldías de la Ciudad de México, del tres al treinta de mayo de dos mil veintiuno. -----

5.- Mediante acuerdo de fecha de diez mayo de dos mil veintiuno, esta Autoridad con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente de conformidad con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, habilitó días y horas a efecto de continuar con el desahogo del presente procedimiento, asimismo, señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

6.- En fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 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, 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, V, VI y XII, de Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las 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; 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. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente 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:-----

ES EL DOMICILIO CORRECTO LO CORROBORO CON LA NUMERACIÓN OFICIAL. AL CONSTITUIRME LLAMO A LA PUERTA, SOLICITO QUE ME ATIENDA [REDACTED] REPRESENTADA POR [REDACTED], [REDACTED] O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O OCUPANTE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ATENDIENDO QUIEN DIJO SER EL RESPONSABLE. ME IDENTIFICO, HAGO SABER EL OBJETO Y ALCANCE, SOLICITO EL ACCESO AL INTERIOR, ACTO SEGUIDO ME PERMITE INGRESAR. SE TRATA DE UN LOTE SIN CUERPO CONSTRUCTIVO, HAY SEIS PERSONAS REALIZANDO TRABAJOS DE RETIRO PARCIAL DEL FIRME PRE EXISTENTE. TODOS CON CASCO, GUANTES Y CHALECO. RESPECTO AL ALCANCE REDACTO LO SIGUIENTE: 1. HACEN TRABAJOS DE RETIRO DE FIRME CON UNA ROMPEDORA MANUAL TENIENDO UNA PROFUNDIDAD DE 1.5 METROS; DEL PUNTO 2 AL 4 NO SE DESCRIBE TODA VEZ QUE NO HAY CUERPO CONSTRUCTIVO ; 5. LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 935 M2(NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), EL ÁREA LIBRE ES LA MISMA DEL PREDIO ; NO HAY ALTURA DE NIVELES, NO HAY SÓTANOS, NO HAY NIVELES BAJO BANQUETA . LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA ES DE 59M (CINCUENTA Y NUEVE METROS) RESPECTO A LA CALLE ELGIO ANCONA. AL MOMENTO SOLO REALIZAN LOS TRABAJADOS YA DESCRITOS. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS QUEDAN ASENTADOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento trabajos de retiro parcial del firme preexistente con una rompedora manual, teniendo una profundidad de 1.5 m (uno punto cinco metros), con las superficies siguientes: total del predio y área libre 935 m² (novecientos treinta y cinco metros cuadrados), sin advertirse cuerpo constructivo, las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.-

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente: -----

I.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO.-----

II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, FOLIO 2942-151MEMA20.-----

III.- INMUEBLE NO INCLUIDO EN RELACIÓN DEL INBA DE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO EXPEDIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, OF.NUM 2882-C/1870.-----

IV.- DICTAMEN TÉCNICO RESPECTO ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, OFICIO: SEDUV/CGDAU/DPCU/4100/2018.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

#1 Dice: Original
debe dar: Copia Simple, costeada

En ese sentido, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno; sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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 con fecha cinco de mayo de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [REDACTED], Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] En atención al expediente INVEACDMX/OV/DU/082/2021, con folio OV/CDMX/DUDU/082/2021, referente al inmueble ubicado en Dr. Atl #238, colonia Santa María La Ribera, delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México. Como respuesta, anexamos al presente escrito copias simples del acta constitutiva instrumentos 54,574, la escritura de compraventa instrumento 33,073 y el poder notarial instrumento 40,310. En estos documentos legales se acredita al [REDACTED] como representante legal

[...]
Al momento de la visita, y como se pudo ver en el "acta de visita de verificación", los trabajos realizados no representan un peligro para la seguridad. Sin embargo, la suspensión total temporal que se implementa de manera inmediata en el predio si puede representar un riesgo pues como se describe, nuevamente en el "acta de visita de verificación", en el predio se están llevando a cabo trabajos de excavación y re-cimentación que al ser detenidos por tiempo indefinido podrían causar un problema a los predios colindantes [...] (sic).

Manifestaciones que serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 1392-151ARJU19, con fecha de expedición siete de febrero de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Dr. Atl, Número Oficial 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, Código Postal 06400 (seis mil cuatrocientos), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/20 ó 10 mts., Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 (tres) Niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre ó 10 (diez) metros de Altura permitida, en una superficie del predio de 937.04 m² (novecientos treinta y siete punto cero cuatro metros cuadrados), con una superficie de área libre de 187.41 m² (ciento ochenta y siete punto cuarenta y un metros cuadrados), superficie de desplante de para comercio y/o servicio en planta baja de 749.63 m² (setecientos cuarenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 2,248.90 m² (dos mil doscientos cuarenta y ocho punto noventa metros cuadrados); aunado a lo anterior, del mismo se desprende que le aplica la Norma No. 4, Referente a las "Áreas de Conservación Patrimonial".-----

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 24251-151MEMA21D, con fecha de expedición cuatro de mayo de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Dr. Atl, Número Oficial 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, Código Postal 06400 (seis mil cuatrocientos), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/10m/20, Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 (tres) Niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 2,283.78 m² (dos mil doscientos ochenta y tres punto setenta y ocho metros cuadrados); aunado a lo anterior, del mismo se desprende que le aplica la Norma No. 4, Referente a las "Áreas de Conservación Patrimonial".-----

3.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, No. de folio 1557, con fecha de expedición del diecinueve 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, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la cual se acredita que se registró la obra para llevar a cabo en el inmueble ubicado en Calle Dr. Atl, Número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, Código Postal 06400 (seis mil cuatrocientos), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, con las características siguientes: 3 (tres) niveles, superficie del

5/12



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

predio de 937.04 m² (novecientos treinta y siete punto cero cuatro metros cuadrados), superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,209.66 m² (dos mil doscientos nueve punto sesenta y seis metros cuadrados), superficie de desplante de 706.89 m² (setecientos seis punto ochenta y nueve metros cuadrados) y superficie de área libre de 230.15 m² (doscientos treinta punto quince metros cuadrados).-----

4.- Original del Dictamen Técnico en A.C.P., oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4100/2018, de fecha once de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 440.54 m² (cuatrocientos cuarenta punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) en cuatro cuerpos en dos niveles y proyecto de obra nueva para 22 (veintidós) departamentos en 3 (tres) niveles (Semisótano, P.B. + 2 niveles), con una altura de 11.40 (once punto cuarenta) metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel medio de banquetta de 2,209.66 m² (dos mil doscientos nueve punto sesenta y seis metros cuadrados) y bajo nivel de banquetta de 882.23 m² (ochocientos ochenta y dos punto veintitrés metros cuadrados), proporcionando 24 (veinticuatro) cajones de estacionamiento, en el inmueble ubicado en calle Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc.-----

5.- Original del oficio 401.3S.1-2019/2731, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecinueve, emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la cual se acredita que el inmueble ubicado en calle de Dr. Atl, No. 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, por lo que dicha autoridad no tiene competencia en el mismo.-----

6.- Original del oficio 401.3S.17.2-2019/1156, de fecha diecinueve de julio de dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que después de llevarse a cabo la consulta de localización de vestigios arqueológicos, siendo estos inexistentes, dicha autoridad emite el Visto Bueno para realizar obra nueva en el inmueble ubicado en calle de Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.-----

7.- Original de la Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, Tramite: INBA-02-003, de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

Artes (INBA), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la cual se acredita que el inmueble ubicado en calle de Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, no se encuentra incluido en la relación del INBA, sin embargo colinda con inmueble de valor artístico (Dr. Atl. Número 236), por lo que se recomienda la protección del mismo.

8.- Original del oficio 2882-C/1870, de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble ubicado en Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, no está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo, es colindante con la construcción ubicada en Dr. Atl, número 236 (doscientos treinta y seis), Colonia Santa María La Ribera; en tal virtud se hace la recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble de mérito, por lo que deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en Dr. Atl, número 236 (doscientos treinta y seis), Colonia Santa María La Ribera.

9.- Original de la Solicitud para efectuar intervenciones mayores en inmuebles con valor artístico y/o colindante, Tramite: INBA-00-002, de fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, de la que se advierte únicamente el registro de la solicitud del trámite antes citado para el inmueble ubicado en calle de Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, la ciudadana [redacted] autorizada en el presente procedimiento, por el ciudadano [redacted], Apoderado Legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"[...] presentamos el Trámite y Registro de Manifestación de Construcción tipo B, en original con folio 1/06/059/19-RCUB-059-2019, la cual ampara el proyecto y los trabajos realizados en el predio, finalmente solicito que el ciudadano [redacted] se tenga por autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en esta misma fecha ingreso escrito de carta poder para robustecer únicamente dicha autorización, folio 05118 [...]" (sic).

Manifestaciones que serán tomadas en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha tres de mayo de dos mil veintiuno. -----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación, observó medularmente en el inmueble objeto del presente procedimiento trabajos de retiro parcial del firme preexistente con una rompedora manual, teniendo una profundidad de 1.5 m (uno punto cinco metros), con las superficies siguientes: total del predio y área libre de 935 m² (novecientos treinta y cinco metros cuadrados), sin advertirse cuerpo constructivo.

Con la finalidad de acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, presentó como prueba el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 1392-151ARJU19, con fecha de expedición siete de febrero de dos mil diecinueve, del cual se advierte que tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el ocho de febrero de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, No. de folio 1557, con fecha de expedición del diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 158 fracción I párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Advirtiéndose del análisis de dicho Certificado que al inmueble verificado le aplica la zonificación 3/10m/20, Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 (tres) Niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 2,283.78 m² (dos mil doscientos ochenta y tres punto setenta y ocho metros cuadrados); asimismo, se desprende en la parte conducente que al encontrarse ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial le es aplicable la Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación, tal y como se advierte a continuación: -----

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No Aplica.
--	---

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL
 ACP / SEDUVI. Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO O MONUMENTO ARTÍSTICO, TRÁMITE: INBA-00-004
 -Of. Núm. 1967-C1197, de fecha 12 de septiembre de 2017.
 "el inmueble ubicado en Calle Dr. Atl núm. 238 en la colonia Santa María La ribera, Delegación Cuauhtémoc, no está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico; sin embargo, es coincidente con el inmueble ubicado en Calle Dr. Atl 236, que sí está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico; por lo que cualquier intervención deberá contar con la recomendación técnica de esta Dirección para la protección a la referida coincidencia."

INAH:
 -Of. Núm. 401.SS.1-2018/3793, de fecha 31 de agosto de 2018.
 SEDUVI: Dictamen Técnico en A.C.P.
 -Of. Núm. SEDUVI/C6DAU/DPCU/4100/20018, de fecha 11 de octubre de 2018.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

Por lo que al tratarse de un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI) dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, previo a cualquier intervención requiere Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como dictamen u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI).-----

En esa tesitura, el ciudadano [REDACTED], Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el original del oficio 401.3S.1-2019/2731, de fecha diecisiete de julio de dos mil diecinueve, emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) del que se advierte que el inmueble ubicado en calle de Dr. Atl, No. 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, **no está considerado como monumento histórico, asimismo no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica.**-----

Aunado a lo anterior, el ciudadano antes referido también ofreció como prueba el original del oficio 401.3S.17.2-2019/1156, de fecha diecinueve de julio de dos mil diecinueve, emitido por la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), expedido para el inmueble de mérito, a través del cual dicha autoridad emitió el **Visto Bueno** para realizar una obra nueva en el mismo.-----

Asimismo del original del oficio 2882-C/1870, de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciocho, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), se acredita que el inmueble ubicado en Dr. Atl, número 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia Santa María La Ribera, de la Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, **no está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) de Inmuebles con Valor Artístico**, sin embargo, se precisó que es colindante con la construcción ubicada en Dr. Atl, número 236 (doscientos treinta y seis), Colonia Santa María La Ribera; por tal motivo se hizo la recomendación técnica para que las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble de mérito, debían cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, a efecto de garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en Dr. Atl, número 236 (doscientos treinta y seis), Colonia Santa María La Ribera, de esta Ciudad.-----

Al respecto, fue ofrecido por el promovente original del Dictamen Técnico en A.C.P., oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4100/2018, de fecha once de octubre de dos mil dieciocho, en el cual se emitió Dictamen Técnico **favorable** en materia estrictamente de *"conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 440.54 m² (cuatrocientos cuarenta punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) en cuatro cuerpos en dos niveles y proyecto de obra nueva para 22 (veintidós) departamentos en 3 (tres) niveles (Semisótano, P.B. + 2 niveles), con una altura de 11.40 (once punto cuarenta) metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 2,209.66 m² (dos mil doscientos nueve punto sesenta y seis metros cuadrados) y bajo nivel de banqueta de 882.23 m² (ochocientos ochenta y dos punto veintitrés metros cuadrados), proporcionando 24 (veinticuatro) cajones de estacionamiento"*, documental con la cual la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, acredita contar con dictamen Técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

Ciudad de México (SEDUVI).

En virtud de lo anterior y vistos los trabajos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación consistentes en el retiro parcial del firme preexistente con una rompedora manual, con una profundidad de 1.5 m (uno punto cinco metros), se hace evidente que los mismos se encuentran dentro de lo permitido en el Dictamen Técnico en A.C.P., oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4100/2018, de fecha once de octubre de dos mil dieciocho, en cumplimiento a la Norma de Ordenación en Áreas de actuación número 4, en lo referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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 numerales 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación.

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.

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.

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

Derivado de lo anterior y toda vez que en el caso en concreto se determinó el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, esta autoridad determina que la suspensión total temporal de actividades impuesta como medida cautelar y de seguridad el tres de mayo de dos mil veintiuno, deja de cumplir su objeto en virtud de que como se ha dicho en líneas que anteceden el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el retiro de los sellos de suspensión de actividades que se encuentran colocados en el inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y el artículo 107 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su

10/12



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

artículo 7.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que de realizar alguna obra o intervención, esta se encuentre dentro de los parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicables, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

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

TERCERO.- Por acreditar contar con dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), que ampara los trabajos observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Toda vez que en el caso en concreto se determinó el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, esta autoridad determina que la suspensión total temporal de actividades impuesta como medida cautelar y de seguridad el tres de mayo de dos mil veintiuno, deja de cumplir su objeto en virtud de que como se ha dicho en líneas que anteceden el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el retiro de los sellos de suspensión de actividades que se encuentran colocados en el inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/082/2021

Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SEXTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal, el ciudadano [redacted] y/o a los ciudadanos [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] en la Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, así como para que en el ámbito de sus facultades y competencia ejecute el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, 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, para cuyos efectos se habilitan días y horas inhábiles con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento en cita conforme a su artículo 7.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
LIC. ANDRÉS CORTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ
LIC. ARALYN MESSICA RIVERO CRUZ