



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

En la Ciudad de México, a veintitrés de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral [REDACTED] y/o persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble ubicado en Calle Xochicalco número 121 (ciento veintiuno) Local A, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal, 03020 (tres mil veinte), en esta Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en términos de lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes;

RESULTANDOS

1.- Con fecha veinte de junio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Ingrid Adriana Nava Escobedo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2402/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día cinco de julio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como apoderada 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, recayéndole acuerdo de fecha ocho del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente y el interés de su representada en el presente procedimiento, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados a las personas señaladas en su escrito de observaciones, asimismo, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- En fecha nueve de agosto de veintidós, 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], apoderada legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

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 fracciones I, II, III y IV, 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, 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, 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 las constancias 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.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ORDENADO, ME CERCIO DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, AL NO SER ATENDIDA POR NINGUNA PERSONA Y HABIENDO DEJADO CITATORIO PREVIO, PROCEDO A LEVANTAR LA PRESENTE ACTA DE VISITA DESDE EL EXTERIOR DEL DOMICILIO CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN 5 NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, OBSERVANDO 5 LOCALES COMERCIALES EN EL PRIMER NIVEL (PLANTA BAJA), RESPECTO AL LOCAL A, EL MISMO CUENTA CON FACHADA Y ACCESO EN CRISTAL MISMOS QUE SE ENCUENTRAN CUBIERTOS, EN ALGUNAS DE SUS PARTES, POR PLÁSTICO NEGRO, AL INTERIOR PUEDEN OBSERVARSE TRABAJOS DE REMODELACION SIN CONCLUIR, CON MATERIAL PROPIO DE CONSTRUCCIÓN COMO COSTALES DE CEMENTO, BOTES DE PINTURA Y DIVERSAS HERRAMIENTAS DE CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO NO SE OBSERVA ACTIVIDAD EN EL LUGAR NI TRABAJADORES. 2.- AL MOMENTO PUEDEN OBSERVARSE TRABAJOS DE REMODELACION SIN CONCLUIR, CON MATERIAL PROPIO DE CONSTRUCCIÓN COMO COSTALES DE CEMENTO, BOTES DE PINTURA Y DIVERSAS HERRAMIENTAS DE CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO NO SE OBSERVA ACTIVIDAD EN EL LUGAR NI TRABAJADORE. 3.- RESPECTO A LAS MEDICIÓN SOLICITADA, NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE. 4.- RESPECTO A LAS MEDICIÓN SOLICITADA, NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INMUEBLE. 5.- NO ME ES POSIBLE DETERMINAR SI SE ESTAN REALIZANDO MODIFICACIONES ESTRUCTURALES, AL NO TENER ACCESO AL LOCAL A. A) NO ME ES POSIBLE DETERMINAR SI SE ESTAN REALIZANDO DIVISIONES ESTRUCTURALES QUE MODIFIQUEN LA ESTRUCTURA ORIGINAL, AL NO TENER ACCESO AL LOCAL A. 6.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE DIAGONAL SAN ANTONIO Y XOLA, SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA DIAGONAL SAN ANTONIO. 7.- EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTES, SOBRE DIAGONAL SAN ANTONIO CUENTA CON 15M (QUINCE) METROS LINEALES DE FRENTE Y SOBRE CALLE XOCHICALCO CUENTA CON 13M (TRECE) METROS LINEALES DE FRENTE HACIA LA VIALIDAD. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, NO SE EXHIBEN NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LOS INCISOS A) I, II, B), C), D), E).

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, realizó la visita de verificación administrativa en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando desde el exterior un inmueble constituido por cinco niveles, en la planta baja cinco locales comerciales, en los que se advierte el local "A", el cual cuenta con fachada y acceso en cristal cubiertos en algunas de sus partes por plástico negro, al interior hay trabajos de remodelación si concluir, sin actividad ni trabajadores al momento de la visita, con material propio de construcción como costales de cemento, botes de pintura y diversas herramientas de construcción; sin poder determinar si al momento se están realizando modificaciones o divisiones que alteren la estructura original, ni las superficies del inmueble, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión, el visitado no exhibió documentación alguna:

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen validos 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

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 julio de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"[...] MANIFESTACIONES RESPECTO A LA VISITA DE VERIFICACIÓN

Derivado de lo asentado por el personal verificador, se puede constatar que el inmueble se encuentra totalmente cerrado sin trabajos de construcción ni de ninguna índole y no se encuentran trabajadores realizando ninguna intervención en el mismo, por lo que es evidente que no se puede llevar a cabo el objeto y alcance de la visita de verificación.

Ahora bien, en relación al objeto y alcance de la visita de verificación se manifiesta que se estaban llevando a cabo trabajos menores de remodelación en el inmueble, los cuales fueron detenidos y no se realiza ningún trabajo actualmente, sin embargo, mi poderdante cuenta con los permisos necesarios para el desarrollo de la remodelación de obras menores que en algún momento se estaban realizando por lo que adjunto al presente lo siguiente:

- 1) Aviso De realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha 02 de mayo del 2022, ingresado ante la Ventanilla Única de esta Alcaldía, en el cual se puede constatar que se realizarán trabajos de obra menor, los cuales se describen en el mismo, señalando una vigencia del 01 de mayo del 2022 al 30 de julio del 2022, sin embargo, actualmente los trabajos se encuentran totalmente suspendidos.
- 2) Dictamen Técnico de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha 06 de octubre del 2021 con número de folio SEDUVI/DGOUN/DPCUEP/1974/2021, mediante el cual el Dr. José Martín Gómez Tagle Morales Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, determino que el inmueble ubicado en Xochicalco No. 121, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez se localiza fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado el 06 de mayo del 2005 en la Gaceta del Distrito Federal. En dicho dictamen se determina precedente efectuar las intervenciones menores.

Así mismo en el dictamen referido con anterioridad, se determina que el inmueble en cuestión está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

- 3) Aviso para efectuar intervenciones y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico de fecha 10 de diciembre del 2021 emitido por la dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante el cual se autorizan los trabajos menores a realizar en el inmueble objeto del presente procedimiento.

Derivado del objeto y alcance la orden de verificación, se acredita que mi poderdante cuenta con los documentos legales requeridos para realizar intervenciones menores en el inmueble en cuestión y que se cuenta con la aprobación de esta Alcaldía en materia de Desarrollo Urbano, así como de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes de la Ciudad de México, por lo que los trabajos cuentan con todos los permisos necesarios para su ejecución, sin embargo, los mismos se encuentran a la fecha detenidos, situación que fue observada y asentada por el personal verificador en el acta de visita, lo que constituye una prueba plena del cumplimiento por parte de mi representada, de conformidad con lo establecido por el artículo 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual a la letra refiere lo siguiente:

"... ARTÍCULO 202.- Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquellos procedan..."

Derivado del precepto legal anterior, se desprende que los hechos sentados por el personal verificador en el acta de visita, la cual constituye un documento público al ser emitido por una



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

Autoridad, constituye una prueba plena, de que mi poderdante no se encuentra realizando ningún trabajo de construcción ni se observan trabajadores en el inmueble, aun cuando se tienen las autorizaciones necesarias para ello [...] (sic). -----

Manifestación de la que se desprende que la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], aduce de manera medular que los trabajos de remodelación cuentan con los permisos requeridos para realizar intervenciones menores en el inmueble visitado; en ese sentido, esta autoridad emitirá pronunciamiento de manera conjunta con el análisis de las pruebas aportadas así como del acta de visita de verificación en párrafos subsecuentes. -----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas 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 Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio 0554 (quinientos cincuenta y cuatro), con dos sellos de la Alcaldía Benito Juárez, uno de recibido de fecha veinticinco de abril y otro con fecha dos de mayo, ambos del año de dos mil veintidós, para el inmueble verificado, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que la denominada [REDACTED], hace del conocimiento de la Alcaldía Benito Juárez, la realización de los trabajos y obras en el inmueble ubicado en Calle Xochicalco número 121 (ciento veintiuno) Local A, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal, 03020 (tres mil veinte), en esta Ciudad de México, el cual tendrá una vigencia del primero de mayo al treinta de julio del año dos mil veintidós.-----

2.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1974/2021, de fecha seis de octubre veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor, consistentes en: demolición de muros de tablaroca y desmontaje de aparadores, colocación de falso, plafón, retiro, renovación y colocación de aplanados de muros, pisos de azulejos, porcelanato, y colocación de papel tapiz, reemplazo de luminarias, contactos y muebles sanitarios, colocación de cancelería de aluminio con cristal, aplicación de pintura en muros interiores, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble ubicado en Calle Xochicalco número 121 (ciento veintiuno), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez.-----

3.- Original del Aviso para Efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artístico, tramite INBA-02-006, folio número 0200, con sello de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura hace la recomendación de que los trabajos autorizados no deben alterar la arquitectura original del inmueble.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

4.- Original de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, tramite INBA-02-003, folio número 0198, con sello de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, al reunir características estéticas relevantes y su conservación es del interés de dicho Instituto.--

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha nueve de agosto de dos mil veintidós, la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada '[REDACTED]' arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...] los alegatos se presentaron por escrito de fecha de la presente audiencia al cual se le asignó el número de folio 12324 en la Oficialía de Partes de este Instituto, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos en tiempo y forma y en este acto los ratifico en todas y cada una de sus partes el contenido de mi escrito inicial. Asimismo deseo aclarar que mi nombre correcto es [REDACTED] y no [REDACTED] como se señaló en el acuerdo de citación de audiencia de ley de fecha ocho de julio de dos mil veintidós, Siendo todo lo que deseo manifestar."-----

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ingreso en la Oficialía de Partes de este Instituto ocurso, al cual le recayó el número de ingreso 12324, esta autoridad procede a su análisis, del que se advierte medularmente lo siguiente:-----

"[...]"

ALEGATOS

Derivado de las constancias que obran en el expediente administrativo al rubro citado, se desprende que mi representada cuenta con todos y cada uno de los permisos y autorizaciones necesarias para realizar trabajos de obras menores en el inmueble verificado, así mismo se cumple con el objeto y alcance de la orden y acta de verificación al exhibir en original y copia los documentos solicitados por parte de este Instituto. [...]" (sic).-----

Manifestación de la que se desprende que la promovente reitera los argumentos vertidos en el escrito de observaciones de fecha cinco de julio de dos mil veintidós, por lo que no hay manifestaciones diversas respecto de las que se deba realizar algún especial pronunciamiento.--

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 veintidós de junio de dos mil veintidós.-----

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 un inmueble constituido por cinco niveles, en cuya planta baja hay cinco locales comerciales en los que se encuentra el local "A", mismo que cuenta con fachada y acceso en cristal cubiertos en algunas de sus partes por plástico negro, al interior se advierten trabajos de remodelación si concluir, sin actividad ni trabajadores, con material propio de construcción como costales de cemento, botes de pintura y diversas herramientas de construcción; sin poder determinar si al momento se están realizando modificaciones o divisiones que alteren la estructura original, n



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

las superficies del inmueble, toda vez que no se tuvo acceso al mismo -----

Ahora bien, para efectos de identificar la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito y emitir la presente resolución, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se desprende que al inmueble que nos ocupa le aplican las zonificaciones **H/4/20/M** (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad Media) y **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, seis niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, Densidad "Z"), esta última en virtud de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en "Diagonal San Antonio - Av. Colonia del Valle, en el tramo L-J de: Plaza Mariscal Sucre a: Eje Central Lázaro Cárdenas", mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano: -----



Asimismo, el inmueble que nos ocupa aún sin estar en Área de Conservación Patrimonial, se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), siendo afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por lo que está sujeto a observar y cumplir las disposiciones en materia de patrimonio cultural urbano prevista en los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 63, 64, 65, 66 fracción IV, 70 fracciones I, II, III y VI, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación", contemplada en el Capítulo IV, Norma de Ordenación número 4 "Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 4.1, del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano".



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

para Benito Juárez, los cuales disponen que previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con Dictamen Técnico, Opinión, Aviso de intervención o Registro de Intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que amparen la procedencia de las intervenciones a realizar, cuerpos normativos que para mayor referencia se citan a continuación: -----

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

(...)

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

(...)

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

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

(...)

Artículo 63. Forman parte del Patrimonio Cultural, Histórico, Arqueológico y Artístico: los paisajes culturales, espacios públicos, barrios, pueblos, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos, históricos o artísticos y sus entornos tutelares, las zonas de monumentos y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación. -----

Artículo 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. -----

Artículo 65. Los elementos afectos al Patrimonio Cultural Urbano en todas sus expresiones, se deben identificar, valorar, catalogar, declarar y registrar de conformidad con la normativa aplicable en la materia. -----

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

IV. Emitir opinión técnica para la aplicación de instrumentos para el desarrollo urbano, como son: Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, polígonos de actuación, estudios de impacto urbano, modificaciones o cambio de uso de suelo acordes a la normatividad aplicable, así como otros actos -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

administrativos que involucren elementos e inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial; y -----

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

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

II. 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. -----

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. -----

(...)

VI. Opinión Técnica para la fusión/subdivisión/relotificación de predios, condición patrimonial y factibilidad de demolición y/o proyecto, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas 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. -----

Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco. -----

(...)

4 Áreas de Conservación Patrimonial -----

(...)

4.1. 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. -----

Una vez precisado lo anterior y siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita observó trabajos de remodelación sin concluir, es evidente que el visitado tiene la obligación de acreditar contar con Dictamen Técnico, Opinión, Aviso de intervención o Registro de Intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), que amparen las intervenciones realizadas al inmueble en estudio. -----

En esa tesitura, con la finalidad de acreditar el cumplimiento a la obligación antes referida, la ciudadana [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba, el original del Dictamen Técnico, con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1974/2021, de fecha seis de octubre veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, que contiene el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para realizar los trabajos de obra menor consistentes en: demolición de muros de tablaroca y desmontaje de aparadores, colocación de falso, plafón, retiro, renovación y colocación de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

aplanados de muros, pisos de azulejos, porcelanato, y colocación de papel tapiz, reemplazo de luminarias, contactos y muebles sanitarios, colocación de cancelería de aluminio con cristal, aplicación de pintura en muros interiores, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble ubicado en Calle Xochicalco número 121 (ciento veintiuno), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez. -----

Asimismo, ofreció como prueba Original del Aviso para Efectuar Intervenciones Menores y/o Colocación de Anuncios en Inmuebles con Valor Artístico, tramite INBA-02-006, folio número 0200, con sello de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes, en el que el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura hace la recomendación de que los trabajos autorizados no deben alterar la arquitectura original del inmueble. -----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona moral denominada [REDACTED], arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, para que la intervención observada al momento de la visita de verificación, se realice conforme a lo autorizado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), así como las disposiciones legales y administrativas aplicables, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio y en cualquier momento el procedimiento de verificación Administrativa. -----

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 Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2022

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, 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 Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, a través de su apoderada legal, la ciudadana [REDACTED] o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la notificación de la presente resolución; 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.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ
LIC. CÉSAR OCTAVIO MUÑOZ ROMERO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ABELIA JESSICA RIVERO CRUZ

11/11