



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

En la Ciudad de México, a cuatro de febrero de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Callejón del Cincuenta y Siete (57), número uno (1), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2486/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, por el que remitió entre otros documentos orden y acta de visita de verificación identificadas con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/392/2021. -----

2.- En fecha siete de diciembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/392/2021, la cual fue ejecutada el día ocho del mismo mes y año, por la funcionaria pública María del Carmen Ramos Zamora, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

3.- Con fecha cuatro de enero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", que adujo ser propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones 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 veintidós, mediante el cual se tuvo por ofrecidas las pruebas exhibidas y señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El día veintiuno de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada la personalidad con que se ostentó y el interés de su representada, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano indicado, por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de septiembre de dos mil y modificado mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 Administrativo de la Ciudad de México. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE CALLEJÓN DEL 57 NÚMERO 1, COLONIA CENTRO ALCALDÍA CUAUHTÉMOC , CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO EL NÚMERO EN FACHADA , SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO DEPENDIENTE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE CINCO NIVELES( PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES) POR ENCIMA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA EXTERIOR, CUENTA CON NUMERACIÓN EXTERIOR VISIBLE, FACHADA COLOR BLANCO, CON RODAPIE COLOR NEGRO, VANOS DE PUERTAS Y VENTANAS ENMARCADOS CON CANTERA, BARANDALES Y PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL METÁLICA, AL INTERIOR SE OBSERVA UN INMUEBLE DISTRIBUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES CON SEIS LOCALES PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN PLANTA BAJA Y CON 29 VIVIENDAS Y SIETE PATIOS CABE MENCIONAR QUE LAS VIVIENDAS SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDAS EN PLANTA BAJA Y LOS TRES NIVELES SUPERIORES Y EN EL CUARTO NIVEL SOLO SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO ( TIPO CUARTO DE SERVICIO) EN EL CUAL SE ESTA REALIZANDO DEMOLICIÓN DE LOSA , TAMBIÉN OBSERVO TRABAJOS DE REMODELACION AL MOMENTO OBSERVANDO APLANADO DE MUROS, COLOCACIÓN DE INSTALACIONES ELECTRICAS E HIDRAULICAS. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1. SE OBSERVA INMUEBLE EN PROCESO DE REMODELACION EN CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE . 2- PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES 3- 29 VIVIENDAS PROYECTADAS TIPO DEPARTAMENTO LAS CUALES ESTAN EN REMODELACION . 4 - LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE EN PLANTA BAJA DEPARTAMENTO 1. SESENTA Y UN METROS CUADRADOS 61 M2, EL DEPARTAMENTO 2 ES DE OCHENTA Y SIETE PUNTO VEINTICINCO 87.25 M2, DEPARTAMENTO 3 SETENTA PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS 70.48 M2, DEPARTAMENTO 4 CIENTO UNO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS 101.63 M2, EL DEPARTAMENTO 5 SETENTA PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS 60.63 M2, DEL PRIMER AL TERCER NIVEL CUENTA CON OCHO DEPARTAMENTOS POR PISO CON LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: DEPARTAMENTO 1 SESENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS 61.37 M2, DEPARTAMENTO 2 NOVENTA PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS 90.76 M2, DEPARTAMENTO 3 NOVENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS 93.74 M2 DEPARTAMENTO 4 OCHENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS 83.71 M2, DEPARTAMENTO 5 SETENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS 74.56 M2, DEPARTAMENTO 6 SETENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y UNO METROS CUADRADOS 74.61 M2, DEPARTAMENTO 7 CIENTO SIETE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS 107.75 M2 Y EL DEPARTAMENTO 8 SETENTA PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS 70.48 M2, 5- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS ( 959 M2) B) NO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN POR LO CUAL NO SE DETERMINA LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN C) (144.29 M2) EL AREA LIBRE ES DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO PUNTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE OCHOCIENTOS CATORCE PUNTO SETENTA Y UNO (814.71 M2) E) DIECISEIS PUNTO VEINTE METROS LINEALES ( 16.20M) F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA APARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES MIL CIENTO DIECISIETE PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (3117.79M2) G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE TRES PUNTO VEINTICUATRO METROS (3.24M) H) NO SE OBSERVA SÓTANOS EN EL INMUEBLE I) NO SE OBSERVA SEMISOTANO EN EL INMUEBLE J) NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA K) NO SE OBSERVA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO L) NO EXISTE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS, M) NO SE OBSERVA TRABAJOS EN COLINDANCIAS 6. EL INMUEBLE HACE ESQUINA CON CALLE DONCELES, 7 LA MEDICION DE LOS FRENDES DEL INMUEBLE SON: POR CALLE DONCELES VEINTITRES PUNTO QUINCE METROS 23.15M Y POR CALLEJÓN DEL 57 CUARENTA Y UNO PUNTO TREINTA METROS 41.30M 8.. AL MOMENTO LOS TRABAJOS QUE SE OBSERVAN SON APLANADO DE MUROS INTERIORES, COLOCACIÓN DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y ELÉCTRICAS ASÍ COMO DEMOLICIÓN DE LOSA EN CUARTO NIVEL PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR. A- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . C- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL D- NO EXHIBE VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA, , E- NO EXHIBE AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA.

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó un inmueble de cinco (5) niveles (planta baja y cuatro niveles superiores), con numeración exterior visible, fachada color blanco, rodapié color negro, vanos de puertas y ventanas enmarcados con cantera, barandales y puerta de acceso principal metálica, con seis (6) locales para establecimiento mercantil en planta baja, 29 viviendas (distribuidas en planta baja y tres niveles superiores) y siete (7) patios, en el cuarto nivel pudo advertir un cuerpo constructivo (tipo cuarto de servicio) en el cual se está realizando demolición de losa, al momento también observó trabajos de remodelación consistente en aplanado de muros, colocación de instalaciones eléctricas e hidráulicas, respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden hizo constar lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021

1- El aprovechamiento observado al interior del inmueble	inmueble en proceso de remodelación en cuerpo constructivo preexistente		
2- El número de niveles de la edificación sobre nivel de	cinco (5) niveles (planta baja y cuatro niveles superiores)		
3- (En su caso) El Número de Viviendas	29 viviendas tipo departamento en remodelación		
4- Superficie de las Viviendas	planta baja	departamento 1	sesenta y un metros cuadrados (61.00 m <sup>2</sup> )
		departamento 2	ochenta y siete punto veinticinco metros cuadrados (87.25 m <sup>2</sup> )
		departamento 3	setenta punto cuarenta y ocho metros cuadrados (70.48 m <sup>2</sup> )
		departamento 4	ciento uno punto sesenta y tres metros cuadrados (101.63 m <sup>2</sup> )
		departamento 5	setenta punto sesenta y tres metros cuadrados (60.63 m <sup>2</sup> )
	del primer al tercer nivel cuenta con ocho departamentos por piso	departamento 1	sesenta y uno punto treinta y siete metros cuadrados (61.37 m <sup>2</sup> )
		departamento 2	noventa punto setenta y seis metros cuadrados (90.76 m <sup>2</sup> )
		departamento 3	noventa y tres punto setenta y cuatro metros cuadrados (93.74 m <sup>2</sup> )
		departamento 4	ochenta y tres punto setenta y un metros cuadrados (83.71 m <sup>2</sup> )
		departamento 5	setenta y cuatro punto cincuenta y seis metros cuadrados (74.56 m <sup>2</sup> )
		departamento 6	setenta y cuatro punto sesenta y uno metros cuadrados (74.61 m <sup>2</sup> )
		departamento 7	ciento siete punto setenta y cinco metros cuadrados (107.75 m <sup>2</sup> )
		departamento 8	setenta punto cuarenta y ocho metros cuadrados (70.48 m <sup>2</sup> )
5- Las Mediciones Sigüientes:			
a) Superficie total del predio	novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados (959.00 m <sup>2</sup> )		
b) Superficie máxima de construcción	no exhibe Certificado Único de Zonificación por lo cual no se determina la superficie máxima de construcción		
c) Superficie de área libre	ciento cuarenta y cuatro punto veintinueve metros cuadrados (144.29 m <sup>2</sup> )		
d) Superficie de desplante	ochocientos catorce punto setenta y un metros cuadrados (814.71 m <sup>2</sup> )		
e) (En su caso) Altura total del inmueble a partir del nivel de	dieciséis punto veinte metros lineales (16.20 m)		
f) Superficie construida a partir del nivel de banqueta	tres mil ciento diecisiete punto setenta y nueve metros cuadrados (3117.79 m <sup>2</sup> )		
g) Altura de entresijos	tres punto veinticuatro metros (3.24 m)		
h) El número de sótanos observados en el predio	no se observa sótanos		
i) Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de	no se observa semisótano		
j) Superficie construida bajo nivel de banqueta	no se observa superficie construida bajo nivel de banqueta		
k) Superficie destinada para estacionamiento	no se observa superficie destinada para estacionamiento		
l) Si existe área de restricción hacia las colindancias laterales y posterior del predio, indicar sus dimensiones y superficies	no existe restricción hacia las colindancias		
m) Describir la Protección a colindancias existentes durante los trabajos de obra, para la preservación de la integridad arquitectónica de los inmuebles colindantes.	no se observa trabajos en colindancias		
6.- Indique entre que calles se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima	el inmueble hace esquina con calle donceles		
7- Dimensiones (metros lineales) del frente o frentes del inmueble hacia la vialidad o vialidades	por calle donceles veintitrés punto quince metros (23.15 m) y por callejón del 57 cuarenta y uno punto treinta metros (41.30 m)		
8.- Descripción del tipo de intervención ejecutada en el inmueble visitado (excavación y/o trabajos de demolición construcción y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación	al momento los trabajos que se observan son aplanado de muros interiores, colocación de instalaciones hidráulicas y eléctricas así como demolición de losa en cuarto nivel.		

Medidas que se determinaron empleando teodolito laser digital marca Bosh GLM 150.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan

4/15



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

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.-----

-----  
En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no fue exhibida documentación alguna. -----

-----  
**II.-** Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el cuatro de enero de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

-----  
Bajo ese contexto, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos en el capítulo de MANIFESTACIONES, que de manera substancial señalan lo siguiente: -----

-----  
*"PRIMERA.- En relación con la Orden de Vista de Verificación Administrativa de fecha 07 de diciembre de 2021, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/392/2021, resulta improcedente darle validez al acto administrativo, ya que se deriva de actos viciados de origen como lo es la orden en mención, ya que es una orden genérica, debido a que no cumple con lo preceptuado por el artículo 3° fracción XII de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como de los artículos 6° y 7° de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Toda vez que el acto de autoridad no se encuentra debidamente fundado, ni motivado, ni con apego a estricto derecho, al pretender la autoridad llevar a cabo un procedimiento basando su actuación en una Orden que no cumple con la legalidad establecida para la emisión de esta conforme al marco jurídico que nos ocupa...  
...Derivado de lo anterior, se desprende que la Orden de Visita de Verificación Administrativa que nos atañe debe ser declarada nula lisa y llanamente por derivar de actos viciados de origen..." (SIC). -----*

-----  
Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

-----  
Continuando con las manifestaciones de la persona visitada, en donde de manera medular refiere lo siguiente: -----

-----  
*"TERCERA. ... En desahogo al numeral 5 inciso a) bajo protesta de decir verdad manifestamos que la superficie total del predio es de novecientos ochenta y seis metros cuadrados (986.00 m²)..."*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

En respuesta al **inciso c)** bajo protesta de decir verdad declaramos que **la superficie de área libre actual es de 195.73 m<sup>2</sup>** (ciento noventa y cinco punto setenta y tres metros cuadrados).

En respuesta al **inciso d)** bajo protesta de decir verdad mostramos que **la superficie de desplante actual es de 973.00 m<sup>2</sup>** (novecientos setenta y tres metros cuadrados)

...Por lo que hace al **inciso f)** bajo protesta de decir verdad ratificamos que **la superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 3,396.40 m<sup>2</sup>** (tres mil trescientos noventa y seis punto cuarenta metros cuadrados).

En desahogo al **numeral g)** bajo protesta de decir verdad indicamos que **la altura de entrepisos es de 3.15 m** (tres punto quince metros)...” (SIC). -----

-----  
Manifestaciones respecto de las cuales resulta oportuno reiterar que la persona especializada en funciones de verificación tiene fe pública 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 se tienen por ciertas las actuaciones que realice en el ámbito de sus atribuciones salvo prueba en contrario, hecho que en la especie no aconteció, toda vez que fue omiso en acreditar con instrumental idónea las afirmaciones que esgrime. -----

-----  
Las restantes manifestaciones formuladas, se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la interesada refiere que el número de niveles, viviendas, superficies e intervenciones observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

-----  
En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la persona moral visitada en su escrito de alegatos de manera cardinal reiteró lo manifestado en su escrito de observaciones. -----

-----  
Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

-----  
Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 48696-151PEJA21D, con fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, para el inmueble materia del



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

presente procedimiento, 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 otorga valor probatorio pleno.

2. Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1041, con fecha de expedición treinta de septiembre de dos mil veintiuno, para el inmueble materia del presente procedimiento, 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 otorga valor probatorio pleno.
3. Impresión del oficio digital número 1972-C/1896 de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con anexo consistente en Memoria Descriptiva del proyecto de reforzamiento de superestructura inmueble habitacional y comercio, para el inmueble materia del presente procedimiento, de fecha septiembre dos mil veintiuno, signado por el Director Responsable de Obra DRO-1180 y la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes, que de manera conjunta se valoran en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuya interpretación y alcance quedará al prudente arbitrio de esta instancia como indicio, al abordarse el estudio de las actuaciones que integran el presente procedimiento.
4. Original de autorización número 442/21, con fecha de expedición cinco de noviembre de dos mil veintiuno, autorizado para el inmueble materia del presente procedimiento por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia y veintiséis (26) planos anexos con sello de la misma Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, identificados con las claves: LEV-01, LEV-02, LEV-03, LEV-04, LEV-05, LEV-06, LEV-07, ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ-06, ARQ-07, ARQ-08, ARQ-09, ARQ-10, ACA-01, ACA-02, ACA-03, ACA-04, ACA-05, ACA-COR-01, ACA-COR-02, ACA-FACH-01 y ACA-FACH-02, que de manera conjunta se valoran 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 otorga valor probatorio pleno.
5. Original de Opinión Técnica rehabilitación, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2437/2021, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y diez (10) planos anexos aprobados para el proyecto de reconstrucción, con sello de la misma Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, identificados con las claves: ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ-06, ARQ-07, ARQ-08, ARQ-09 y ARQ-10, que de manera conjunta se valoran 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 otorga valor probatorio pleno.

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021

misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 48696-151PEJA21D, con fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, lo anterior es así, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas y normas particulares determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México para el inmueble materia del presente procedimiento; el cual se encuentra vigente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158; párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

En ese sentido del Certificado en estudio se desprende que, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de septiembre de dos mil y modificado mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, se trata de un inmueble con nivel de protección uno (1) Centro Histórico- Inmueble determinado por su valor urbano, arquitectónico y significado histórico y artístico, al que le aplica la zonificación HO/\*/20 [Habitacional con Oficinas., \* niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre], asimismo dicho inmueble se localiza dentro del perímetro que delimita el polígono de Área de Conservación Patrimonial Centro Histórico y dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricas denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A", por lo que le es aplicable la Norma de Ordenación número 4 del citado Programa Parcial, que aplica en el Área de Actuación señalada en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----

En consecuencia, resulta necesario señalar que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y su citada modificación, así como los artículos 65, 66 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I, II, III y V y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, autorización, visto bueno o licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como, dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que amparen la procedencia de las intervenciones a realizar, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

**Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el siete de septiembre de dos mil, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México.** -----

IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL -----

4.3.3 Normas de Ordenación Particulares -----

Normas para Inmuebles con Valor Patrimonial -----

Para los efectos de este Programa Parcial, se establecieron diferentes niveles de protección para los inmuebles, que permiten diferentes tipos de intervenciones: -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

Nivel de Protección 1. Inmueble determinado por su valor urbano, arquitectónico y significado histórico y artístico. -----

Nivel de Protección 2. Inmuebles históricos y artísticos con valor arquitectónico, con modificaciones formales, espaciales y/o estructurales. -----

Nivel de Protección 3. Inmuebles con valor de contexto. -----

La clasificación de cada inmueble incluido en estos tres niveles de protección, está sujeta a modificaciones en función del avance de los estudios del INAH e INBA. -----

**Decreto por el que se modifica el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el diez de agosto de dos mil diez, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México.** -----

Normas para Inmuebles con Valor Patrimonial -----

Con base en los niveles de protección, y para efectuar alguna de las intervenciones que se indican a continuación, se deberá contar con la aprobación del INAH, INBA y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI, en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

TIPO DE INTERVENCIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN 1	NIVEL DE PROTECCIÓN 2	NIVEL DE PROTECCIÓN 3
<b>1. Demoliciones</b>			
Demolición total	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición parcial excepto fachada	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición excepto 1ª Cruzía	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Demolición parcial de la fachada	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
<b>2. Sustituciones</b>			
Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Acabados, herrería y carpintería no estructural	Permitido	Permitido	Permitido
Sustitución del color de pintura	Permitido	Permitido	Permitido
<b>3. Modificaciones</b>			
De planta tipo en forma y distribución	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
De fachada original	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Remetimientos o salientes del paramento	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
<b>4. Adiciones</b>			
Niveles superiores a la edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Programa Parcial y las Normas de Fisonomía Urbana	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Anexos posteriores en áreas libres	Prohibido	Previa autorización	Permitido
Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de Imagen Urbana	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Balcones y volados fuera del paramento	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
Instalaciones con vista a la calle	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Instalaciones de aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad y para equipos de informática	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización
Acabados contemporáneos	Previa autorización	Previa autorización	Permitido
<b>5. Adaptación de inmuebles con valor patrimonial a usos de suelo permitidos en la zonificación</b>			
Adaptación de inmuebles con valor patrimonial a usos de suelo permitidos en la zonificación	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización

**Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.** -----

**Artículo 65.** En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

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 91.** En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias. -----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.** -----

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

**Artículo 69.** Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

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

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

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. -----

V. Opinión Técnica para la exención de licencia original de construcción de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. -----

**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. -----

Por lo que respecta a la obligación de contar con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, es de señalar que en cumplimiento al principio de buena fe que rige el actuar de este Instituto, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de dicha obligación es la impresión digital de oficio número 1972-C/1896 de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021

de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se advierte que una vez realizada una búsqueda de antecedentes en los archivos institucionales, se corroboró el daño estructural que presenta el inmueble como la presencia de agrietamientos en los muros de carga, de fachadas y de mampostería, así como asentamientos diferenciales provocados por los fenómenos sísmicos de septiembre de dos mil diecisiete, por lo que considero procedente otorgar visto bueno al proyecto de intervención para el reforzamiento estructural de la superestructura del inmueble con valor artístico, conforme a la memoria descriptiva presentada con la responsiva del Director Responsable de Obra DRO-1180. -----

Ahora bien de la impresión digital de la Memoria Descriptiva del proyecto de reforzamiento de superestructura inmueble habitacional y comercio, ubicado en el inmueble materia del presente procedimiento, de fecha septiembre dos mil veintiuno, signado por el Director Responsable de Obra DRO-1180 y la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes, de manera sustancial se advierte lo siguiente: -----

“...TRABAJOS PRELIMINARES Y DESMANTELAMIENTO:-----

Levantamiento de estado actual en que se encuentra el inmueble mediante el ingreso de una cuadrilla topográfica, Apuntalamiento de losas nivel Planta Baja en toda el área construida. Desmantelamiento de pisos falsos de madera y demolición de firmes de concreto y rellenos en pisos en niveles 1 a 3 para apuntalamiento de losas de entrepiso y azotea en toda el área construida. **Demolición cuartos, de entortados y retiro de rellenos en azotea.** Desmantelamiento de cancelerías y puertas de intercomunicación. Desmantelamiento de instalaciones en todos los niveles, retiro de recubrimientos en muros (aplanados y lambrines) que el proyectista indica reforzar, separación de materiales derivados de los trabajos de retiro y desmantelamiento, acarreo de estos a un camión y puesta a disposición final en un tiro autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

...REESTRUCTURACIÓN EN SUPERESTRUCTURA:-----

a. Dentro de la reestructuración en superestructura se tiene contemplada la ejecución de **trabajos en muros**, para los cuales se realizará el retiro de recubrimientos, lambrines y aplanados existentes. Reparación de grietas con rajuela de tabique rojo y relleno con mortero cemento arena, armado de acero de refuerzo con varilla #3 @ 45 cm ambos sentidos, una parrilla, barrenado, colocación de material de anclaje: mortero en muros intermedios, grout en muros colindantes, y, finalmente, **aplanado con mortero cemento arena proporción 1:4 de 4 cm de espesor acabado fino para recibir pintura vinílica.** -----

...ESPECIFICACIONES DE LAS INSTALACIONES:-----

El reforzamiento que ocupa actualmente al Inmueble contará con las siguientes especificaciones de instalaciones:-----

e. **Reubicación de Acometidas de Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Eléctricas durante el proceso**-----

f. **Tableros de distribución por cada nivel (Planta Baja y Tipos)**-----

g. **Bajantes sanitarias y pluviales por cada nivel**-----

h. **Preparación para Acometidas salidas del Sistema de Protección contra Incendio, incluyendo hidrantes**-----

i. **Rehabilitación de núcleos sanitarios...**” (sic)----- (ÉNFASIS AÑADIDO)

Sentado lo anterior, esta autoridad llega a la convicción de que las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia cuentan con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en términos del oficio número 1972-C/1896



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno descrito en párrafos anteriores. -----

A continuación, se estudia la obligación de contar con autorización, visto bueno o licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, bajo ese contexto, es de señalar que esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de la misma es el original de autorización número 442/21, con fecha de expedición cinco de noviembre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia y sus veintiséis (26) planos anexos, de cuyo contenido se advierte la autorización al proyecto de obra mayor, en el inmueble materia del presente procedimiento de acuerdo a solicitud y documentación ingresada. -----

En ese contexto, esta autoridad llega a la convicción de que las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, cuentan con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por último, se estudia la obligación de contar con dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al respecto, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de la misma es el original de la Opinión Técnica rehabilitación, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2437/2021, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y sus diez (10) planos anexos, del cual se desprende que fue emitida opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, de acuerdo con lo indicado en memoria descriptiva y planos arquitectónicos presentados, los cuales otorga la responsiva del Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1180 y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0358. -----

Al respecto, se tiene presente el contenido de la impresión digital de la Memoria Descriptiva del proyecto de reforzamiento de superestructura inmueble habitacional y comercio, ubicado en el inmueble materia del presente procedimiento, de fecha septiembre dos mil veintiuno, descrito en párrafos anteriores misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, así como la información gráfica obtenida de los planos autorizados que obran en autos del presente procedimiento. -----

De lo anterior, puede concluirse que las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, cuentan con dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

En ese contexto, esta autoridad determina que por lo que hace a los trabajos de intervención consistentes en aplanado de muros interiores, colocación de instalaciones hidráulicas y eléctricas así como demolición de losa en cuarto nivel, la persona moral denominada ' [REDACTED] ' propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

**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 previsto en los artículos 11, párrafo primero, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

**Artículo 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.-----

Finalmente esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

No obstante lo anterior, derivado del avance de la obra observada al momento de la diligencia, se **CONMINA** a la persona moral denominada ' [REDACTED] ' propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que respete las intervenciones autorizadas al inmueble materia del presente procedimiento, es decir, las señaladas en; el oficio número 1972-C/1896 de fecha veintiséis de octubre de dos mil veintiuno signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la Memoria Descriptiva del proyecto de reforzamiento de superestructura inmueble habitacional y comercio, ubicado en el inmueble materia del presente procedimiento, de fecha septiembre dos mil veintiuno, signado por el Director Responsable de Obra DRO-1180 y la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes, la autorización número 442/21, con fecha de expedición cinco de noviembre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia y sus veintiséis (26) planos anexos y la Opinión Técnica rehabilitación, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2437/2021, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y sus diez (10) planos anexos. -----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en Callejón del Cincuenta y Siete (57), número uno [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

(1), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

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

*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 administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Por lo que hace a los trabajos de intervención observados por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación administrativa, la persona moral denominada ' [REDACTED] ' propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**CUARTO.-** En términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en Callejón del Cincuenta y Siete (57), número uno (1), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/392/2021**

Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada " [REDACTED] " propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través del ciudadano [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones. ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] piso [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] 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; 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. -----

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**NOVENO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO