EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/738/2022

En la Ciudad de México, siete de diciembre de dos mil veintidós.----------
---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cinco (5) de Mayo, número diez (10), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil sesenta (06060) Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, fue recibido en la oficialía de partes de este Instituto original del oficio SEDUVI/DGOU/DRCUEP/2724/2022, de fecha diecinueve del mismo mes y año, suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual informó a este organismo descentralizado entre otras cosas que el inmueble visitado se encuentra en área de conservación patrimonial, zona de monumentos históricos y dentro del "Perímetro A" del Centro Histórico, asimismo se encuentra incluido en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por dicha secretaria con nivel de protección uno (1). ----------
---

2.- Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/738/2022, la cual fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por Paola Michel Ayala Razo , persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4203/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

3.- Con fecha siete de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] quien dijo ser representante legal de la persona moral denominada [redacted], 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; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los documentos con los cuales acreditará su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento. ----------
---

4.- El veinte de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] al cual, le recayó proveído de fecha veintiuno del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad del promovente y el interés de su representada como titular del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley , así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. ----------
---

5.- El día diez de noviembre 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] representante legal de la persona moral denominada [redacted] titular del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de

manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------
---

6.- Con fundamento en el artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 17 apartado C, Sección Primera fracciones I y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 278 y 279 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicados supletoriamente conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en fecha veintitrés de noviembre del presente año se giró oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2569/2022 al Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, recibido en la oficialía de partes de dicha dependencia el veinticuatro del mismo mes y año, en el que se solicitó información respecto del oficio número 1473-C/1139, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintidós ofrecido por la persona visitada, no obstante, a la fecha de emisión de la presente resolución, no ha sido remitida a esta Dirección, la respuesta al citado oficio. ----------
---

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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 caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las persona visitada; 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 y modificado mediante decretos publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de septiembre de dos mil y el diez de agosto de dos mil diez respectivamente, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el

inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento alos principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. ----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad 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: ----------

---

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORADO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C [redacted] EN SU CARACTER DE ENCARGADO A QUIEN LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, QUIEN PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE , SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES Y PLANTA BAJA, DE FACHADA COLOR NARANJA DE CANTERA, EN LA PARTE BAJA EXTERIOR SE ENCUENTRAN ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, CON PUERTA METÁLICA COLOR NEGRO, DE ACUERDO AL OBJETO Y AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES Y PLANTA BAJA DE FACHADA COLOR NARANJA DE CANTERA, EN LA PARTE BAJA EXTERIOR SE ENCUENTRAN ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, CON PUERTA METÁLICA COLOR NEGRO, EN EL INTERIOR SE REALIZAN TRABAJOS DE OBRA CONSISTENTES EN APLANADOS DE MUROS Y REFORZAMIENTOS CON CASTILLOS EN SEGUNDO NIVEL ; 2.- EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA QUE ESTÁN REALIZANDO TRABAJOS DE OBRA CONSISTENTES EN CAMBIOS DE APLANADOS CON REFORZAMIENTO UTILIZANDO UNA MALLA METÁLICA, EN EL SEGUNDO NIVEL ADEMÁS DE LO ANTERIOR SE ESTÁN COLOCANDO CASTILLOS EN MUROS INTERIORES DEL FRENTE DEL PREDIO PARA SU REFORZAMIENTO, SE OBSERVAN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO VARILLAS, CEMENTO, POLINES DE MADERA, ROLLOS DE MALLA METALICA; 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES EN PARTE FRONTAL DE LA PLANTA BAJA ES DE USO COMERCIAL Y EN LA PARTE POSTERIOR DE LA PLANTA BAJA , PISOS UNO Y DOS SE REALIZAN LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN REPELLADO DE MUROS Y REFORZAMIENTO CON CASTILLOS EN SEGUNDO NIVEL 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES ; 5 Y 6.- LA EDIFICACIÓN NO CUENTA CON VIVIENDAS; 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1335 M2 (MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINARLA YA QUE NO EXHIBE EL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE ; C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 15 M2 (QUINCE METROS CUADRADOS) ; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1320 M2 (MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) ; E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 14.5 M (CATORCE PUNTO CINCO METROS LINEALES) ; F) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE EN PLANTA BAJA MIDE 4.2 M (CUATRO PUNTO DOS METROS LINEALES), PRIMER Y SEGUNDO NIVEL MIDEN 4.7 M (CUATRO PUNTO SIETE METROS LINEALES), TOMADOS DE PISO AL LECHO BAJO DE LOSA; 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE FILOMENO MATAY CALLE CONDESA, ENCONTRADOSE LA CALLE DE FILOMENO MATA A CERO METROS DE DISTANCIA HACIENDO ESQUINA; 9.- METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE ES DE SOBRE LA CALLE DE 5 DE MAYO ES DE 58 M (CINCUENTA Y OCHO METROS LINEALES) Y SOBRE LA CALLE DE FILOMENO MATA ES DE 19 M (DIECINUEVE METROS LINEALES); RESPECTO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LOS INCISOS A I, II Y III, B, C, D Y E EL ENCARGADO NO LOS EXHIBE AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia hizo constar de manera medular que se trata de un inmueble de planta baja y dos niveles superiores, con fachada de cantera color naranja y establecimientos mercantiles en planta baja, por otra parte respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden señaló lo siguiente: ----------

---

2.-	Descripción del tipo de intervención ejecutada en el predio visitado.		EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE PUDO ADVERTIR LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS DE INTERVENCIÓN CONSISTENTES EN; CAMBIO DE APLANADOS CON REFORZAMIENTO UTILIZANDO MALLA METÁLICA EN PLANTA BAJA, PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, ASÍ COMO REFORZAMIENTO DE MUROS INTERIORES CON CASTILLOS EN SEGUNDO NIVEL.
3.-	El aprovechamiento observado al interior del inmueble.		EN LA PARTE FRONTAL DE LA PLANTA BAJA USO COMERCIAL. EN LA PARTE POSTERIOR DE LA PLANTA BAJA, PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, TRABAJOS CONSISTENTES EN REPELLADO DE MUROS Y EN EL SEGUNDO NIVEL REFORZAMIENTO CON CASTILLOS.
4.-	El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta.		TRES (3)
5.-	El número de viviendas.		NO CUENTA
6.-	Superficie de las viviendas.		
7.-	Las mediciones siguientes:		
	a)	Superficie total del predio.	MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1,335.00 m^2)
	c)	Superficie de área libre	QUINCE METROS CUADRADOS (15.00 M^2)
	d)	Superficie de desplante.	MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (1,320.000 m^2)
	e)	Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta.	CATORCE PUNTO CINCO METROS (14.5 m)
	f)	Altura de entrepisos.	PLANTA BAJA CUATRO PUNTO DOS METROS (4.2 m) PRIMER Y SEGUNDO NIVEL CUATRO PUNTO SIETE METROS (4.7 m)
LAS MEDIDAS SEÑALADAS SE DETERMINARON EMPLEANDO TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM 150.			

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

---

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

---

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.
La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.----------

---

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

---

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por la persona interesada 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; consecuentemente las

instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ---

Por otra parte, del estudio de los alegatos formulados en audiencia de fecha diez de noviembre de dos mil veintidós, se advierte que el compareciente ratificó lo señalado en el escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. ---

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de 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 análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: ---

1. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DRCUEP/2508/2022, de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, 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 del oficio número 1473-C/1139, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble visitado, 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. ---
3. Original de autorización número 139/22 de fecha nueve de mayo de dos mil veintidós, otorgada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para el inmueble visitado, 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. ---
4. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 45176-151GRJU22D, expedido en fecha veintidós de julio de dos mil veintidós, para el inmueble materia del 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. ---
5. Original de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 001354, de fecha cuatro de octubre de dos mil veintidós, para el inmueble materia del 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. ------

---

Por otra parte, a fin de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con los diversos 278 y 279, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 7, del Reglamento en cita, esta autoridad calificadora advierte que en los autos que integran el presente procedimiento se encuentra la siguiente documental:----------

---

1. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DRCUEP/2724/2022, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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.----------

---

Del contenido del oficio en estudio, se advierte que se informó a este Instituto entre otras cosas lo siguiente: ----------

---

> *"...El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos** dentro del polígono denominado **"Perímetro A" del Centro Histórico**, de acuerdo con lo señalada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Incluido en la relación de inmueble de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría con **nivel de protección 1** y publicado en el **IX ANEXO** denominado "Listado de Elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con número consecutivo 600, página 121, del Programa Delegacional antes referido..." (sic).* ----------

---

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

---

Así las cosas, resulta oportuno indicar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 45176-151GRJU22D, es posible determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: ----------

---

> ***Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*** ----------
>
> ---
>
> ***Artículo 92.*** *El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.* ----------
>
> ---
>
> *Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.* ----------
>
> ---

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

---

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

---

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

---

Artículo 21. ----------

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

---

Artículo 158. *Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

---

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; ----------

---

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

---

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

---

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ----------

---

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

---

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. ----------

---

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: ----------

---

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o ----------

---

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. ----------

---

Indicado lo anterior, del artículo 158 antes reproducido, se desprende que la vigencia del Certificado que nos ocupa será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintidós de julio de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación administrativa no ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución; resultando evidente que dicho instrumento se encuentra vigente, en consecuencia, resulta procedente entrar a su estudio para efectos de la presente determinación. -------

---

Ahora bien, del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 45176-151GRJU22D, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación HO/*/20 [Habitacional con Oficinas, * niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre] y se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, asimismo se advierte que dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de valor patrimonial por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "A" y tiene un nivel de protección 1 Centro Histórico. ----------

---

En este sentido, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento se circunscribe dentro del polígono que delimita el área de conservación patrimonial, zona de monumentos históricos y dentro del "Perímetro A" del Centro Histórico, asimismo se encuentra incluido en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con nivel de protección uno (1), en términos de la Normas para Inmuebles con Valor Patrimonial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y su citada modificación y el numeral 1 de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracciones I y VI y 191 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 permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con Dictamen Técnico u Opinión Técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

---

> ***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
1. Demoliciones			
Demolición total	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición parcial excepto fachada	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Demolición excepto 1ª Crujía	Prohibido	Prohibido	Previa autorización
Demolición parcial de la fachada	Prohibido	Previa autorización	Previa autorización
2. Sustituciones			
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
3. Modificaciones			
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
4. Adiciones			
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
5. Adaptación de inmuebles con valor patrimonial a usos de suelo permitidos en la zonificación			
Adaptación de inmuebles con valor patrimonial a usos de suelo permitidos en la zonificación	Previa autorización	Previa autorización	Previa autorización

---

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho. ----------

---

4. En Áreas de Conservación Patrimonial.----------

---

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

---

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

---

Artículo 65. *En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, 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.*----------

---

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

---

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 70. *La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial 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. ----------

---

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.*----------

---

En este sentido, al haber realizado intervenciones consistentes en cambio de aplanados con reforzamiento utilizando malla metálica en planta baja, primer y segundo nivel, así como reforzamiento de muros interiores con castillos en segundo nivel, la persona visitada tenía la obligación de demostrar contar con autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con Dictamen Técnico u Opinión Técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con los que acreditara que la totalidad de las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas. ----------

---

Ahora bien, a efecto de acreditar el cumplimiento de dicha obligación la persona visitada exhibió el original de autorización número 139/22 de fecha nueve de mayo de dos mil veintidós, otorgada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la cual, de manera sustancial se advierte lo siguiente: ----------

---

"...PRÓRROGA DE LA AUTORIZACIÓN NO. 223 /20 DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 2020, LA CUAL AMPARA LOS TRABAJOS DE RESTAURACIÓN LLEVANDO A CABO ENTRE OTRAS ACCIONES LAS SIGUIENTES:
A) MUROS: SE RESPETARAN, LOS MUROS ORIGINALES DE TABIQUE EN TODO EL MONUMENTO. RETIRANDO EL APLANADO EXISTENTE EN MAL ESTADO Y COLOCANDO NUEVO APLANADO CON MORTERO CAL Y ARENA Y APLICACIÓN DE PINTURA COLOR GRIS. TANTO EN HABITACIONES, COMO EN PASILLOS...
H) FACHADA: SE RESPETARÁN DIMENSIONES Y UBICACIÓN DE PUERTAS Y VENTANAS; SE RESPETARÁN BALCONES ASI COMO TODA LA HERRERÍA DE LA FACHADA LAS CUALES SE RESTAURARÁN; SE RESCATARÁ COMO PARTE DE LA HERRERÍA UNOS ÁNGULOS CON ORNAMENTACIÓN Y DISEÑO ACORDE A LA HERRERÍA GENERAL..." (sic). ----------

---

De lo antes expuesto, resulta evidente que los trabajos de intervención consistentes en cambio de aplanados con reforzamiento utilizando malla metálica en planta baja, primer y segundo nivel, así como reforzamiento de muros interiores con castillos en segundo nivel, advertidos en el inmueble visitado al momento de la diligencia, son diversos a los señalados en autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que no acredita contar con el mismo. ----------

---

Por otra parte, del oficio SEDUVI/DGOU/DRCUEP/2508/2022, de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, suscrito por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de manera sustancial se advierte lo siguiente:

"... mediante el folio ***20089-271GRJU22*** *de fecha 06 de septiembre de 2022,* ***esta Dirección autorizo el proyecto de conservación, restauración y rehabilitación que describe en la presente solicitud de Dictamen Técnico****..." (sic).*

Del análisis de la documental en comento, en lo que al caso interesa se advierte que fue autorizado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto de conservación, restauración y rehabilitación del inmueble visitado, información que se robustece con el contenido del oficio SEDUVI/DGOU/DRCUEP/2724/2022, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, de cuyo texto se advierte medularmente lo siguiente: ----------

---

> *"...me permito informarle que en los archivos y la base de datos de esta Unidad Administrativa se registran los siguientes antecedentes del inmueble en mención:*
>
> *En el oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2516/2022** de fecha 29 de agosto de 2022, se emitió "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial al proyecto de conservación, restauración y rehabilitación acordes a los planos aprobados por el INAH, en el interior y en la fachada del inmueble de mérito..." (sic).* ----------

---

De acuerdo con la anterior, puede concluirse que las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, son diversas a lo señalado en el dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo anterior, ya que como se señaló en líneas que anteceden, al no acreditar contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que ampare las intervenciones realizadas y al ser este el documento de referencia respecto del dictamen técnico, por lo que se concluye que no acredita contar con dictamen técnico favorable.-------

---

Finalmente, por lo que respecta al oficio número 1473-C/1139, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintidós, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitido para el inmueble visitado, del cual esta autoridad giró oficio con el fin de mejor proveer y toda vez que a la fecha de emisión de la presente resolución, no ha sido remitida la respuesta, 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. ----------

---

Derivado de lo anterior del citado oficio se advierte entre otras cosas la solicitud del visto bueno para realizar intervenciones menores, en el que se señala: ----------

---

> *"...una vez revisado el proyecto presentado en mesa de trabajo interinstitucional conjuntamente con la **Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se otorga visto bueno al proyecto de intervención presentado que implica: la conservación, rehabilitación, adecuación, reestructuración y restauración de los espacios interiores de la totalidad del inmueble con Valor Artístico, incluyendo la restauración de las fachadas**. Lo anterior conforme a la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos anexos al presente oficio.*
>
> ***Exhibe copia digital de la Autorización No. 139/22 de fecha 09 de mayo de 2022, emitida por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, instancia federal competente en materia de zonas de monumentos históricos, la cual a la letra:***
>
> ***Prórroga de la Autorización número 223/20 de fecha 12 de octubre de 2020, ta cual ampara los trabajos de restauración y ampliación llevando a cabo las siguientes acciones:***
>
> ***A.- MUROS: SE RESPETARÁN LOS MUROS ORIGINALES DE TABIQUE EN TODO EL MONUMENTO, RETIRANDO EL APLANADO EXISTENTE EN MAL ESTADO Y COLOCANDO NUEVO APLANADO CON MORTERO CAL Y ARENA Y APLICACIÓN DE PINTURA COLOR GRIS. TANTO EN HABITACIONES COMO EN PASILLOS. PLAFONES:***

B. PLAFONES: SE RESPETARÁN LAS LOSAS EXISTENTES DE PASILLOS, ÁREAS GENERALES, ÁREAS DE SERVICIO Y HABITACIONES, MATENIENDO SU HERRERIA Y BÓVEDAS DE TABIQUE, A LAS CUALES SE LES DARÁ MANTENIMIENTO, EN BAÑOS SE COLOCARÁ FALSO PLAFÓN CON TABLERO DE TABLAROCA, ACABADO CON PINTURA BLANCA. *(…)*

Al finalizar los trabajos, el interesado deberá solicitar a esta Dependencia el ***visto bueno de terminación de obra*** *con la finalidad de corroborar la realización correcta de los trabajos planteados en el proyecto arquitectónico presentado…" (sic).*----------

---

Por lo anterior, esta autoridad llega a la convicción que los trabajos de intervención consistentes en cambio de aplanados con reforzamiento utilizando malla metálica en planta baja, primer y segundo nivel, así como reforzamiento de muros interiores con castillos en segundo nivel, advertidos en el inmueble visitado al momento de la diligencia, son diversos a los establecidos en el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que no acredita contar con visto bueno anteriormente citado. ----------

---

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió dictamen técnico u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como con visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: ----------

---

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ----------

---

Artículo 281. *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."*----------

---

En consecuencia, derivado que la persona visitada no demostró contar con dictamen técnico u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como con visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con el que acredite el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70, fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, con el que demuestre el cumplimiento a la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4.1, contraviene lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: ----------

---

Artículo 43. *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.*----------

---

Así como lo establecido en los artículos 11 párrafo primero 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.* ----------

---

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

---

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

---

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto al haber llevado a cabo intervenciones en el inmueble visitado, era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. ----------

---

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

---

---------- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** ----------

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al haber realizado intervenciones en un inmueble localizado dentro del perímetro que delimita el Área de Conservación Patrimonial y que se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de valor urbano arquitectónico de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con nivel de protección cuatro (4), sin haber respetado los parámetros permitidos, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando directamente la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.----------

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; considerando las dimensiones y características del inmueble visitado, así como que el pago de mano de obra y la compra de los materiales necesarios para las intervenciones realizadas, [redacted] y que el patrimonio de una persona se conforma tanto de [redacted] como bienes muebles e inmuebles, se advierte que la persona

visitada [redacted]

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

---

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: ----------

---

----------**S A N C I O N E S**----------

I.- Por no acreditar contar con dictamen técnico u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como con visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, resulta procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] titular del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N ($96.22), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N ($67,354.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós. ----------

---

II.- Independientemente de la multa impuesta por no acreditar contar con dictamen técnico u opinión técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorización o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como con visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Cinco (5) de Mayo, número diez (10), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil sesenta (06060) Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten los usos comerciales; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: ----------

---

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

Artículo 96. *La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda.* ***Serán sancionados por la autoridad administrativa***

competente con una o más de las siguientes medidas: ----------

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; ----------

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

Artículo 174. *Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:*----------

VIII. Multas.----------

Artículo 190. *Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.*----------

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

Artículo 7. *Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.* ----------

Artículo 39. *La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.* ----------

Artículo 40*. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.* ----------

Artículo 48. *La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:*----------

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.----------

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;.----------

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

Artículo 19 BIS. *La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:* ----------

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; ----------

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y ----------

Artículo 129. *Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:* --------

II. Multa; ----------

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; y ----------

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.----------

---

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de $96.22 pesos mexicanos, el mensual es de $2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual $35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2022.----------

---

----------**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**----------

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: ----------

---

A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba en original el recibo del pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y con Dictamen Técnico u Opinión Técnica vigente, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que amparen que la totalidad de las intervenciones observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble visitado se encuentren permitidas; de conformidad con los artículos 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. ----------

---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, 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 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.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, a la persona moral denominada [redacted] titular del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setecientas (700) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por noventa y seis pesos 22/100 M/N ($96.22), resulta la cantidad de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N ($67,354.00).** ----------

---

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Cinco (5) de Mayo, número diez (10), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil sesenta (06060) Ciudad de México, sin bloquear accesos que afecten los usos comerciales.----------

---

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

---

SEXTO.- Hágase del conocimiento de las persona visitada, que deberán exhibir ante 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, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento de las 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; cuentan 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, interpongan el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] a través de su apoderado legal el ciudadano [redacted] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted]

NOVENO.- 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 y ejecutar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

DÉCIMO.- 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.----------

---

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA