



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/137/2023

En la Ciudad de México, a catorce de marzo de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Leandro Valle, número catorce (14), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El trece de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por Víctor José Aguario Albarrán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el dieciséis de febrero de dos mil veintitrés, mediante el número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/915/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Posteriormente, el uno de marzo de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del quince al veintiocho de febrero de dos mil veintitrés; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento en cita.

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 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/137/2023

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE LEANDRO VALLE NÚMERO 14, COLONIA CENTRO, ALCALDIA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06010 EN LA CIUDAD DE MÉXICO, INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASI OBSERVARLO EN LA PLACA DE LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, EN EL NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE, Y POR ASI CORROBORARLO EL VISITADO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITÓ LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE; POR CONSIGUIENTE, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN DICE SER OCUPANTE DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. LE REQUIERO AL VISITADO LA DESIGNACION DE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA EN COMPAÑÍA DEL VISITADO Y SUS TESTIGOS, Y CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES CON FACHADA COLOR AMARILLO Y PUERTA DE ACCESO PEATONAL DE MADERA. EN PLANTA BAJA OBSERVO CUATRO LOCALES COMERCIALES. TRES DE ELLAS CON GIRO DE GALERÍAS DE ARTE CON LAS SIGUIENTES DENOMINACIONES: "GALERÍA DE ARTE JOSÉ HERNÁNDEZ DELGADILLO", "SARAH TISDALL" Y "MUSEO DE ARTE", Y UNA IMPRENTA CON DENOMINACIÓN "IMPRIMEX". AL INTERIOR ADVIERTO TREINTA Y NUEVE (39) DEPARTAMENTOS. 2.- AL MOMENTO NO ADVIERTO QUE SE REALICEN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NI AL INTERIOR NI AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL Y COMERCIAL EN LA PARTE FRONTAL DEL INMUEBLE EN PLANTA BAJA. 4.- EL INMUEBLE CONSTA DE CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE TREINTA Y NUEVE (39) DEPARTAMENTOS. 6.- NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO A LAS MISMAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE MIL TRESCIENTOS SEIS (1306) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (4784) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO DIEZ (110) METROS CUADRADOS. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS (1196) METROS CUADRADOS. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE ONCE PUNTO VENTE (11.20) METROS. F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO OCHENTA (2.60) METROS. G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (4784) METROS CUADRADOS. 8.- AL MOMENTO NO OBSERVO PROTECCIÓN A PREDIOS COLINDANTES. 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES REPUBLICA DE PERÚ Y BELISARIO DOMINGUEZ, SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A SESENTA Y CUATRO (64) METROS. 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE TREINTA Y OCHO (38) METROS. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS, EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION CONFORME AL ARTICULO 183 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL; C.- DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACION PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCION, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADO EN ÁREA DE CONSERVACION PATRIMONIAL; NI D.- VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de planta baja y tres (3) niveles superiores, es decir, cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, en el que constató en su planta baja cuatro locales comerciales, sin advertir que se realicen trabajos de construcción al interior ni al exterior del predio, asentando únicamente que los aprovechamientos eran habitacional y comercial.

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, deben presumirse 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)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/137/2023

**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.- Ahora bien, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación, es determinar entre otras cosas, que la persona visitada cumpla cabalmente las disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México; particularmente lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1, en relación con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70 fracción I, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, mismos que refieren que para los inmuebles que se encuentran dentro del perímetro determinado como Área de Conservación Patrimonial, como es el predio que nos ocupa, previo a la realización de cualquier intervención, la persona interesada, deberá contar con dictamen técnico otorgado por la hoy Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con los que ampare que las intervenciones a realizar se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.**

**4. Áreas de Conservación Patrimonial**

*Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.*

*Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.*

**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*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/137/2023

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 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 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.

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.

Considerando que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente hizo constar que no advirtió que se lleven a cabo trabajos de construcción al interior ni al exterior del predio visitado, así como tampoco señaló que se hayan hecho trabajos recientes; esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar la ejecución de alguna intervención, y en consecuencia realizar una calificación de manera objetiva del cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

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.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/137/2023**

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona interesada 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 Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** 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. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Leandro Valle, número catorce (14), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México. -----

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

**OCTAVO.- CÚMPLASE**

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

ELABORÓ:  
LIC. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO