



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/309/2023

En la Ciudad de México, a trece de junio de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Salamanca, número ochenta y cinco (85), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha catorce de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-01658-2023, mediante el cual, la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, solicitó a este organismo público descentralizado instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble ubicado en calle Salamanca, número ochenta y cinco (85), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, toda vez que se realizaron diversas denuncias ciudadanas en dicha Procuraduría, por presuntas intervenciones consistentes en trabajos de construcción en el inmueble de mérito. ----

2.- El tres de abril 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 cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Luis Alberto Romano Carreón, 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 once de abril de dos mil veintitrés, mediante el número de oficio identificado INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2085/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- En fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha veintiuno de abril de dos mil veintitrés, 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 instrumentos con los que el acreditara la personalidad con la que se ostenta, así como el interés de la persona moral que pretende representar en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- Mediante proveído dictado el diez de mayo de dos mil veintitrés, esta autoridad determinó tener por desahogada la prevención formulada en el presente procedimiento, teniéndose por reconocida la personalidad del ciudadano [REDACTED] con el carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas para oír y recibir notificaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

5.- Seguida la secuela procesal, el treinta de mayo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/309/2023

representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus 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 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 y 138 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al 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 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 constancias 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/309/2023

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: -----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

- 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES (CON TORRES) DE ELLOS A MAYOR ALTURA (LOS TRES PRIMEROS) CON TIPO CANERA CON HERRERÍA NEGRA Y NÚMERO OFICIAL EN LA MISMA. EN EL CUAL SE ENCUENTRAN TRES ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES. EN EL PRIMER UNO POR NIVEL Y EN EL CUARTO NIVEL OFICINAS. EN PRIMERA NIVEL SE ENCUENTRA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "FÓNICO", EL SEGUNDO NIVEL SIN DENOMINACIÓN Y EN EL TERCER NIVEL "RAYO". LAS OFICINAS CORRESPONDEN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TRES ESTABLECIMIENTOS (LAS QUE SE ENCUENTRAN EN CUARTO NIVEL). EL ESTABLECIMIENTO QUE SE ENCUENTRA ABIERTO Y EN FUNCIONAMIENTO AL MOMENTO DE EL DE PRIMERA NIVEL "FÓNICO" LOS ~~OTROS~~ OTROS DOS SE ENCUENTRAN CERRADOS. LOS TRES COMIENZAN ACCESO Y CUENTAN CON ENSERES PROPIOS DE RESTAURANTE-BAR EN LOS TRES CASOS.
- 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA ALGUN TIPO DE INTERVENCIÓN FACULTADA EN EL PREDIO VISITADO (EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN, NI INDICIOS DE LAS MISMAS.
- 3.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA SE OBSERVA EL APROXIMAMIENTO DE TRES ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES UNO POR NIVEL, OBSERVADO EN PRIMERA NIVEL EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "FÓNICO" CON ACCESO DE RESTAURANTE-BAR, EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO SIN DENOMINACIÓN CERRADO Y SE OBSERVAN ENSERES COMO SON SILLONES, MUEBLES Y SILLAS Y BARRA SIN ENSERES Y/O PRODUCTOS SIN QUE SE PUEDA DETERMINAR EL APROXIMAMIENTO AL COMEDOR. EN EL TERCER NIVEL HAY UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "RAYO" CON ENSERES DEL TIPO DE RESTAURANTE-BAR CERRADO PERO CON PRODUCTOS Y AREAS PROPIAS DEL TIPO. EN EL CUARTO NIVEL HAY OFICINAS CON ENSERES PROPIOS DE UNA OFICINA.
- 4.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: a) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CINCUENTA CUATRO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS b) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CINCUENTA Y SIETE PUNTO CINCO TRES METROS CUADRADOS c) AL MOMENTO NO SE OBSERVAN SATANOS EN EL INMUEBLE.
- 5.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN SINTOMAS.
- 6.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN Y/O SUPERFICIE BAJA NIVEL DE BANQUETA.
- 7.- AL MOMENTO EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE COLIMA Y CERRADA SALAMANCA. COMO ESTA ÚLTIMA LA, TAMBIÉN PROXIMA A TREINTA METROS LINEALES.
- 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE SOBRE (ALTERNATIVA) CALLE SALAMANCA DE CATARAC PUNTO CINCO METROS LINEALES.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de cuatro (4) niveles, fachada tipo cantera negra y número oficial, asimismo advirtió tres establecimientos mercantiles, uno por nivel, en primer nivel se encuentra el denominado "Fónico" en funcionamiento, el segundo nivel sin denominación, el tercer nivel con denominación "Rayo", estos dos últimos se encuentran cerrados, no obstante todos cuentan con enseres propios de la actividad de Restaurante-bar, y finalmente en el cuarto nivel se encuentran las oficinas de la administración de los tres establecimientos; no advirtió que se lleven a cabo trabajos de construcción y/o modificación y/o ampliación y/o excavación. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/309/2023

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. I/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.- Ahora bien, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación, es determinar 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, aunado a que es considerado afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en relación con los artículos 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 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 visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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.-----

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

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.*-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/309/2023

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

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 en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento que no advirtió que se lleven a cabo trabajos de construcción y/o modificación y/o ampliación y/o excavación, 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.

Ahora bien, por lo que hace a las actividades desarrolladas en el inmueble visitado, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, toda vez que el objeto de la orden de visita de verificación que nos ocupa, es comprobar que en el inmueble visitado se cumpla específicamente con la correcta aplicación de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, dispuesta en el citado Programa Delegacional.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones de fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, así como de las pruebas ofrecidas y de sus alegatos, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/309/2023

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

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que 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 moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, por conducto de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. Rubén Julián Rivera Moraño

Revisó:
Michael Ortega Ramírez