



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

En la Ciudad de México, a diez de febrero de dos mil veinte.-----

VISTOS los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Avenida Insurgentes Sur, número 454 (cuatrocientos cincuenta y cuatro), colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5482/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/631/2019, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha veintiocho de noviembre dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, al cual le recayó acuerdo de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veinticuatro de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento, reconociendo la personalidad de la ciudadana [REDACTED], en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, asimismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídico.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

Una vez constituido en el domicilio Avenida Insurgentes Sur número 434, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, CDMX, Vista Oeste, Ciudad de México, por su observación en sitio, se advierte que inmueble con estructura pretérita, muros de tabique rojo, constituido al momento de construcción y planta baja en proceso de demolición por medios manuales al momento con altura por sobre la altura de un avance de demolición total del sótano por zona (3.00m), con impacto al Alcaide de la Orden de zona se hace constar lo siguiente: 1- Al momento se observan trabajos de demolición por medios manuales en una estructura de tabique rojo y planta baja al momento de la presente. 2- No se advierte oportunamente al otorgar el juicio. 3- Se advierte al momento que se constata en planta baja en proceso de demolición. 4- Se observa inmueble sin uso alguno al momento de demolición en planta. 5- No se observan viviendas habitadas. a) Superficie total del predio de 25,110 m² más fraccionados (2012 m²). b) Al momento se observa fraccionado en parcelas 1409 m² y 607 en planta baja en proceso de demolición. c) No se advierte que haya planta baja en el predio visitado. y observo proceso de demolición en planta baja. d) Superficie de 1409 m² e) Alguna del inmueble a partir de fragmento de 6.40m. f) Superficie construida a partir de nivel de base de 6.00 m² en proceso de demolición. 7- El inmueble se ubica calle Cuicuilco y Avenida B. Calles de la zona, hacia el sur con dirección al predio B-1 y B-2 de la Avenida B. Superficie de 4910 m² y 920 m² respectivamente. 8- Se observan trabajos de demolición manual al momento de la visita. A.B. y se describe el uso de cada una de las parcelas que conforman el inmueble con el siguiente detalle: Cabe mencionar que al inmueble cuenta con 3000 m²



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

metálicas, se pararon 90 cm. Se parchado en sus dos frentes. Los trabajos de demolición se repusieron al momento al centro del predio faltando muros paramétricos.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó al momento de la visita, un inmueble constituido por un semisótano y planta baja en proceso de demolición, con las superficies siguientes: total del predio 2,012 m² (dos mil doce metros cuadrados), construcción en semisótano y desplante 1,409 m² (mil cuatrocientos nueve metros cuadrados) y 6 m² (seis metros cuadrados) en planta baja en proceso de demolición, y altura 8.40 m (ocho punto cuarenta metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telemetro marca Bosch GLM 150, tal y como el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

Asimismo, asentó en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

siguientes documentos: *• Escritura Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 64335-151HEBA18, Fecha de Expedición: 14 de Noviembre del 2018. Folio 1120492-12, 112210, con la misma de acuerdo a lo pactado por el [redacted] • Escritura Original de Distanciamiento Técnico en A.C.P. de fecha 5 de abril de 2019, de DUVI (GADU) D/P/2019/1582/2019. • Proyecto de la sustitución de los fachados del inmueble con volpi arquitectónica y proyectos de construcción de obra nueva, impreso por Dr. José María Gómez Taylor Morales, Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público. • Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha 19/11/2017, Folio 2049 Número Oficial asignado: 454, expedida por Zona Potencial, expedida y autorizada por Ing. Alejandro López Gutiérrez, Subd. Man. Lic. Constr. y Des. Urb. • Escritura Original de Opinión Técnica de Indicaciones de Riesgo en materia de Protección Civil del inmueble ubicado en calle [redacted] número 454, de fecha 19 de agosto de 2019. SGIRPC/DGAR/1546/2019, "en el sitio del inmueble se determina Medio".*

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida original de la Opinión Técnica de indicadores de Riesgo en materia de protección civil, oficio SGIRPC/DGAR/1546/2019, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, expedida a favor del domicilio visitado, hecho que al ser asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno para esta Autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del 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; ahora bien, por lo que hace al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64335-151HEBA18, con fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil dieciocho, y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2049, con fecha de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

expedición catorce de noviembre de dos mil diecisiete, al haber sido exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, esta autoridad se pronunciará respecto a su valoración en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio y análisis del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, por la ciudadana [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, del cual se advierte lo siguiente:

*"[...] Acorde a lo establecido por los **VERIFICADORES SUSCRITOS** en **EL ACTA** previamente citado, hacen mención a la exhibición en **ORIGINAL** y **VIGENTE** de los documentos vigentes escrupulosamente establecidos como requerimientos en el **ALCANCE** de **EL ACTA**. Por lo siguiente realizamos las siguientes observaciones:*

***AFIRMAMOS** los trabajos de demolición a los que hacen mención los **VERIFICADORES SUSCRITOS EN EL ACTA** son llevas conforme a derecho así como se demuestra con los documentos **ORIGINALES** y **VIGENTES** exhibidos durante la visita de verificación de los cuales enlistamos, adjuntamos en copia simple al presente [...]" (sic).*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas y que fueron exhibidas en original y copia certificada el día de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte; en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64335-151HEBA18, con fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil dieciocho, 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 concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Insurgentes Sur, número 454 (cuatrocientos cincuenta y cuatro), Colonia Roma, código postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta predial 010-193-06-000-0, le es aplicable la zonificación: **HM/15/30** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, así mismo respecto de las Áreas de Actuación le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

2) Copia certificada del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1882/2019, de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve, 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 concede valor probatorio pleno, con el que se acredita el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 454 (cuatrocientos cincuenta y cuatro) Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, número de cuenta catastral 010-193-06, para la demolición parcial de una superficie de 4,234.51 m² (cuatro mil doscientos treinta y cuatro punto cincuenta y un metros cuadrados), sustituyendo las fachadas de la construcción existente de un nivel a doble altura, así como, el proyecto de ampliación de obra nueva para locales comerciales, servicios en planta baja y primer nivel, así como 317 (trecientos diecisiete) viviendas en un total de 15 (quince) niveles (5 Sótanos, P.B. + 14 niveles) con una altura de 52.20 m (cincuenta y dos punto veinte metros lineales) al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 20,928.60 m² (veinte mil novecientos veintiocho punto sesenta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

metros cuadrados), y bajo nivel de banquetta de 10,479.60 m² (diez mil cuatrocientos setenta y nueve punto sesenta metros cuadrados), proporcionando 244 (doscientos cuarenta y cuatro) cajones de estacionamiento.-----

3) Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2049, con fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, de la que se advierte el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, colonia Roma Sur, de la entonces Delegación Cuauhtémoc, siendo este el número 454 (cuatrocientos cincuenta y cuatro).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente:-----

"[...] Las pruebas exhibidas en la presente audiencia, en el escrito y al momento de la verificación, fueron expedidas por autoridad competente, en el marco de sus atribuciones. Los trabajos que se realizan actualmente en el inmueble, objeto de este procedimiento se encuentran amparados por estas pruebas ofrecidas y son ejecutados con estricto apego a la ley y bajo el conocimiento de la autoridad competente [...]" (sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto de hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, y citados en el acta de visita de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese tenor, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita observó un inmueble constituido por un semisótano y planta baja en proceso de demolición, con las superficies siguientes: total del predio 2,012 m² (dos mil doce metros cuadrados), construcción en semisótano y desplante 1,409 m² (mil cuatrocientos nueve metros cuadrados) y 6 m² (seis metros cuadrados) en planta baja en proceso de demolición, y altura 8.40 m (ocho punto cuarenta metros lineales).-----

En ese sentido, fue ofrecido como prueba por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64335-151HEBA18, con fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil dieciocho, el cual con fundamento en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es, hasta el quince de noviembre de dos mil diecinueve, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página. En consecuencia, del estudio y análisis del Certificado antes citado se advierte que al inmueble visitado le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

ÁREAS DE ACTUACIÓN
Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN
Norma 4. Referente a "Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo".
Norma 7. Referente a "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio".
Norma 10.- Referente a las Alturas máximas de visibilidad un función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales (S.O.D.F. 2/abril/2005).
Norma 11 referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas o Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".
(N19) Norma 19.- Estudio de Impacto Urbano.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL
CC / ACP. Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial los aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.cdmx.gob.mx), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal), lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:-----

Actuación
inf. de la Norma 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.

SITIOS PATRIMONIALES		
INFORMACIÓN PATRIMONIAL	ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL	ZONA HISTÓRICA
inf. de la Norma Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica	No aplica

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES	
Nombre	ACP, CC
Descripción	Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

De lo anterior se advierte que al tratarse de un inmueble colindante a inmueble (s) afecto (s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, ante cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal, es decir, deberá contar con el dictamen u opinión técnica, según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; asimismo, los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).-----

Una vez precisado lo anterior, por lo que hace a la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); de la información electrónica de referencia se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto denominado "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que al no existir prueba en contrario, se acredita que dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).-----

No obstante lo anterior, al tratarse de un inmueble ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial, deberá contar con el Dictamen u Opinión Técnica según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió copia certificada del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1882/2019, por el cual se emite el Dictamen Técnico en A.C.P., signado por el Director del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha de expedición cinco de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se expide dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la demolición parcial, de una superficie de 4,234.51 m².



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

(cuatro mil doscientos treinta y cuatro punto cincuenta y un metros cuadrados), sustituyendo las fachadas de la construcción existente de un nivel a doble altura, así como, el proyecto de ampliación de obra nueva para locales comerciales, servicios en planta baja y primer nivel, así como 317 (trecientos diecisiete) viviendas en un total de 15 (quince) niveles (5 Sótanos, P.B. + 14 niveles) con una altura de 52.20 m (cincuenta y dos punto veinte metros lineales) al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 20,928.60 m² (veinte mil novecientos veintiocho punto sesenta metros cuadrados), y bajo nivel de banqueta de 10,479.60 m² (diez mil cuatrocientos setenta y nueve punto sesenta metros cuadrados), proporcionando 244 (doscientos cuarenta y cuatro) cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados; con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, derivado de lo anterior; se advierte que el inmueble visitado acredita contar con el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, como lo establece la Norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes citado.

Se CONMINA a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, para que a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente determinación, observe y cumpla con los parámetros autorizados a demoler y construir, toda vez que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso sancionar las posibles irregularidades.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, acreditó contar con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto de la Norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64335-151HEBA18, con fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil dieciocho, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el citado Certificado, en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Artículo 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.

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.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/631/2019

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

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 Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a acreditar contar Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted], propietaria del inmueble visitado, por lo que al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted], propietaria del inmueble visitado, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [redacted] y/o a los ciudadanos [redacted], autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para dichos efectos, ubicado en [redacted], colonia [redacted], en la [redacted].

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

Elaboró: Liliانا Amaranta Rosales Leviz.

Revisó: Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó: Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.