



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

En la Ciudad de México, a veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coahuila, número veintiocho (28), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

-----RESULTANDOS-----

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

2.- Con fundamento en el artículo 75, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles, para la emisión y ejecución de la orden de verificación; por lo que el ocho de octubre de dos mil veinte se emitió orden de visita de verificación, la cual, fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por la servidora pública Emma Angélica Montenegro Aguilar, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

3.- Con fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, en el que se tuvo por recibido el escrito aducido, por señalado domicilio y por autorizadas personas para oír y recibir notificaciones, así mismo fue señalada fecha de audiencia y se tuvieron por ofrecidas y admitidas pruebas. -----

4.- En fecha trece de octubre de dos mil veintiuno tuvo verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. en la que se hizo constar la comparecencia de la [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo; desahogándose las pruebas admitidas por su propia y especial naturaleza y por formulados alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

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 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, 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de febrero de dos mil dieciocho, 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 con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN 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 todos y cada una de las constancias y pruebas 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 el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

OBLIGACIONES DEL VISITADO, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE PUNTO 1.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES OBRA EN PROCESO CONSISTENTE EN TRABAJOS DE DEMOLICIÓN; 2.- EL APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR ES SOLO VIA PUBLICA SIN OBSTRUCCIÓN DEL PASO PEATONAL Y VEHICULAR; 3.- SE ADVIERTE SOLO UN NIVEL DE LAS DOS EDIFICACIONES RESTANTES; 4.- DOS VIVIENDAS RESTANTES; 5.- LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE 79.50 METROS CUADRADOS (SETENTA Y NUEVE METROS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS); 6.-EN CUANTO A LAS MEDICIONES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 980.55 M2 (NOVECIENTOS OCHENTA PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), CABE MENCIONAR QUE SE OBSERVA EL TAPIAL METÁLICO QUE SOBRESALE DE SU ALINEAMIENTO 0.82 METROS, B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 79.50 METROS CUADRADOS (SETENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) , CORRESPONDIENTE A LAS DOS EDIFICACIONES EXISTENTES AL MOMENTO, C)SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 901METROS CUADRADOS (NOVECIENTOS UNO METROS CUADRADOS), D)SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 79.50 METROS CUADRADOS (SETENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) AL MOMENTO, E)ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 3.27M (TRES PUNTO VEINTISIETE METROS) AL MOMENTO, F) DEBIDO A LOS TRABAJOS REALIZADOS NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA DE LOS ENTREPISOS, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN DEMOLIENDO LAS EDIFICACIONES, G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 79.50 METROS CUADRADOS (SETENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS) EXISTENTES AL MOMENTO, H) NO SE OBSERVA SEMISÓTANO; 7.- EL PREDIO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CORDOBA Y MERIDA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS CERCANA AL PREDIO CON UNA DISTANCIA DE 20 METROS (VEINTE METROS) 8.- CON UN FRENTE DE PREDIO DE 25.64 METROS (VEINTICINCO PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS) DE LA CALLE COAHUILA; 9.- SE TRATA DE UN PREDIO CON FACHADA DE TAPIAL METÁLICO SOBRESALIENTE DEL ALINEAMIENTO, DONDE AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRABAJOS DE DEMOLICIÓN CON UN AVANCÉ DEL 80 POR CIENTO, OBSERVANDO AL MOMENTO DOS EDIFICACIONES DE UN NIVEL PARCIALMENTE DEMOLIDAS, EN EL RESTO DEL PREDIO NO SE TIENE ACCESO DEBIDO A QUE SE ENCUENTRA CUBIERTO POR MATERIAL PRODUCTO DE LA DEMOLICIÓN, SIN EMBARGO SE OBSERVA CLARAMENTE DONDE ESTAN LOS LIMITES Y COLINDANCIAS DE LOS INMUEBLES CONTIGUOS, CABE MENCIONAR QUE EL PREDIO MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO CUENTA EN ALGUNAS ZONAS CON MUROS LIMITANTES, LOS TRABAJOS DE DEMOLICION SE REALIZAN DE FORMA MANUAL POR PARTE SEIS TRABAJADORES.-----

De lo anterior, de manera medular, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó que se trata de un inmueble con dos edificaciones restantes, las cuales cuentan con un nivel parcialmente demolido, asimismo, se advirtieron trabajos de demolición y respecto a las mediciones obtenidas se desprende que respecto a la superficie de construcción es de setenta y nueve punto cincuenta metros cuadrados (79.50 m²), la altura del inmueble a partir del nivel de banqueta es de tres punto veintisiete metros cuadrados (3.27 m²), dimensiones que se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150 y finalmente respecto a la altura entre pisos no es posible determinarse toda vez que se encuentran demoliendo las edificaciones. -----

Asimismo, en relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación; el personal especializado en funciones de verificación asentó que se exhibieron los siguientes documentos:-----

- I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN, EXHIBEN ORIGINAL CON NUMERO DE FOLIO 34808-151CALU20D, CADENA DE VERIFICACIÓN: /EESXIOBTTKO+DRK5/715Q==, PARA EL DOMICILIO EN COMENTO, CON UNA SUPERFICIE DE PREDIO 974.89 METROS CUADRADOS, ZONIFICACION HC/6/20Z/, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 4,679.47 METROS CUADRADOS, NNORMAS DE ORDENACIÓN 1, 4, 7, 8, 9, 11, 17, 18, 19, 26 Y 27.
- II.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, COPIA CERTIFICADA POR EL NOTARIO 201 DE LA CIUDAD DE MÉXICO HECTOR YANUEL CARDENAS VILLARREAL, CON NUMERO DE FOLIO 29111-151ESGR19, PARA EL DOMICILIO EN COMENTO, CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 4,737.60 METROS CUADRADOS, SUPERFICIE DE AREA LIBRE 197.40 METROS CUADRADOS.
- III.- DICTAMEN TÉCNICO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTINUEVE DE JULIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, FIRMADO POR EL DR. JOSE MARTIN GOMEZ TAGLE MORALES COMO DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO, SEDUV/CGDU/PCUEP/2229/2019, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, PARA LA REALIZACIÓN DE UNA DEMOLICION TOTAL Y EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, CON UNA SUPERFICIE DE 862.77 METROS CUADRADOS, EN DOS NIVELES, ASI COMO EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA 76 DEPARTAMENTOS EN 6 NIVELES (2 SÓTANOS + SEMISOTANO+ PLANTA BAJA + 5 NIVELES) CON UNA ALTURA DE 19.80METROS POR ARRIBA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA AL PISO TERMINADO DE LA AZOTEA, UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA DE 4,737.60 METROS CUADRADOS, Y UNA SUPERFICIE BAJO EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA DE 2961 METROS CUADRADOS PARA UNA CAPACIDAD DE 71 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO CON LA MEMORIA DESCRIPTIVA Y LOS PLANOS PRESENTADOS ANTE ESA INSTANCIA.
- IV.- OPINIÓN TÉCNICA DE REVALIDACION DEL OFICIO SEDUV/CGDU/PCUEP/2229/2019 PARA OBRA NUEVA EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, CON NUMERO DE FOLIO SEDUV/CGDU/PCUEP/1147/2020, FIRMADO POR DR. JOSE MARTIN GOMEZ TAGLE MORALES, COMO DIRECTOR DEL PATRIMONIO CULTURAL Y URBANO DE ESPACIO PÚBLICO, PARA EL MISMO CONTENIDO DESCRIPTIVO.
- V.- EXPEDICIÓN DE CONSTANCIA DE LINEAMIENTO Y/O NUMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE DE DOS AÑOS, CON FOLIO 002392, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, CON SELLO DE VENTANILLA UNICA DELEGACIONAL DE FECHA 14 DE DICIEMBRE 2018.
- VI.- EXPEDICIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, CON FOLIO 00699, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, CON SELLOS DE ENTREGADO DE FECHAS 11 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE RECIBIDO CON FECHA 12 DE AGOSTO DE 2020.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

Ahora bien, toda vez que dichas documentales también fueron exhibidas por el visitado durante la substanciación del presente procedimiento, se entrará a su valoración y estudio en párrafos posteriores.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, 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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, suscrito por e [REDACTED] apoderado de los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, cuyo contenido, en su parte medular señala: -----

"3.- Como se aprecia en el cuerpo del acta levantada, al momento de la visita se llevaban a cabo trabajos de demolición, lo que se detalló al dar cuenta de los puntos 1 al 5, del alcance de la orden de visita, aclarando que lo descrito corresponde a las construcciones que se estaban demoliendo. -----

4.- En el punto 6 del alcance de la orden de visita se ordenó la medición de diversas áreas, asentando las superficies a foja 6 del alcance de la orden de la visita se ordenó la medición de diversas áreas, asentando las superficies a fojas 3 del acta de visita, sin que se desprenda de lo asentado en el acta ninguna irregularidad en las superficies reportadas, en relación al Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo número 29111-151ESGR19, con fecha de expedición 15 de agosto de 2019 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 34808-151CALU20D expedido el 11 de agosto de 2020, ambos exhibidos al momento de la práctica de la visita, documento de los cuales se aprecia la superficie total a construir, niveles autorizados, área de desplante y área libre, manifestación que se vierte no obstante que como se ha dicho en el presente escrito, y que es acorde con el acta de visita, el inmueble visitado se encontraba en proceso de demolición. . ." (Sic) -----

Por lo anterior, se desprende que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas durante la visita de verificación, así como durante la substanciación, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación. -----

Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

de pruebas y formulación de alegatos, la persona visitada manifestó lo siguiente:-----

"manifiesto en este acto que los alegatos se presentaron por escrito en la presente fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, al cual se le asignó el número de folio 11017 en la Oficialía de Partes de este Instituto y en este acto los ratifico en todas y cada una de sus partes, solicitando se tengan por vertidos y reproducidos. . ." (Sic).--

En ese sentido, esta autoridad no advierte argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Acto seguido, 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, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

- 1.- Impresión del Certificado de Zonificación de Uso Digital, folio 34808-151CALU20D, de fecha de expedición once de agosto de dos mil veinte; documental que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento expedido por funcionario en ejercicio de su cargo del que se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación HC/6/20/Z.-----
- 2.- Copia certificada por el notario público número doscientos uno de la Ciudad de México del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 29111-151ESGR19, de fecha de expedición quince de agosto de dos mil diecinueve; documental que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento expedido por funcionario en ejercicio de su cargo, del que se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación HC/6/20/Z.-----
- 3.- Copia certificada por el notario público número ochenta y ocho de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico en área de conservación patrimonial expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2229/2019, de fecha veintinueve de julio de dos mil diecinueve; el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7; del cual se advierte que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en el inmueble visitado. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

Previamente a la valoración de las pruebas de cuenta, 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 aportados resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente a fin de que, la persona visitada sea sujeta a las penas en que incurrirán aquellas que se conduzcan con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.

En este sentido, resulta oportuno indicar que las documentales idóneas para poder determinar si la persona visitada cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, así como, con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, son los Certificados de Zonificación de Uso Digital, con números de folio 34808-151CALU20D y 29111-151ESGR19, toda vez que en dichos documentos públicos se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

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 (vigente al momento de la visita de verificación)

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.

Ahora bien, a efecto de determinar si los certificados en estudio se encontraban vigentes al momento de la visita de verificación, resulta necesario señalar que en términos del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

artículo 158, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se señala que dichos instrumentos tienen una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, precepto legal que en su parte de interés señala:

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. -----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor" -----

Resultando evidente que ambos certificados se encontraban vigentes al momento de la visita de verificación y de los cuales se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, seis niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad Z), así mismo, se advierte que el inmueble materia de presente procedimiento, se localiza dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial. -----

Una vez precisado lo anterior y toda vez que al momento de la visita de verificación se observó por el personal especializado en funciones de verificación que se llevan a cabo trabajos de demolición en el inmueble visitado; es de señalar que de conformidad con los artículos 91, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70, fracciones I, II, III y V y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención en las áreas de conservación patrimonial la persona visitada debe contar con dictamen técnico u opinión técnica, otorgado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble de trato se desarrollan en observancia a lo determinado por los cuerpos normativos aplicables, los cuales para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

Programas. -----

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

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

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

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. -----

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

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano...-----

En ese sentido, fue ofrecido por las personas visitadas el Dictamen Técnico en área de conservación patrimonial expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2229/2019, de veintinueve de julio de dos mil diecinueve, del que se desprende que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la **demolición total** en el inmueble visitado, por lo cual esta autoridad determina que los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como, con los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos, 21, párrafo cuarto y 158, fracción II. del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Atendiendo a lo anterior esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al análisis de las restantes pruebas aportadas por el visitado, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

Dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Coahuila, número veintiocho (28), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, y en su caso sancionar las



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14, apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

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

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

Por lo que se resuelve en los siguientes términos: -----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se determina que los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento observan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad a esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al inmueble, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED] apoderado de los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a las personas [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y/o a [REDACTED] en su carácter de autorizados para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en el domicilio ubicado en [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/758/2020

SEXTO.- 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. -----

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO