



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022

En la Ciudad de México, a cuatro de octubre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Hamburgo, número ciento cincuenta y ocho (158), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil seiscientos (06600), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veintinueve de julio de dos mil veintidós, 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 uno de agosto de dos mil veintidós, por la servidora pública Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 tres de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2989/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El once de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como representante legal de la personal moral [REDACTED] a quienes refirió como propietarios del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó auto de prevención de dieciséis de agosto de dos mil veintidós, en el que se previno por una sola vez al promovente para que exhibiera en original o copia certificada el o los documentos con los que acreditara su personalidad y el interés de su representada, bajo el apercibimiento que en caso de no desahogar la prevención se tendría por no presentado el escrito de cuenta. -----

3.- El veintiséis de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el promovente, en el que refirió desahogar la prevención recaída a su escrito inicial; recayendolé auto de treinta de agosto de dos mil veintidós, en el que se tuvo por reconocida la personalidad con que se ostentó y el interés de su representada, por autorizado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones y a las personas solicitadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y teniéndose por admitidas las pruebas que ofreció. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el veinte de septiembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose 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 [REDACTED]



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022**

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho; específicamente en lo que concierne a la correcta aplicación de la Norma de Ordenación número 4, en virtud de que el inmueble verificado se localiza dentro del perímetro de áreas de conservación patrimonial, 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 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. -----

**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: -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS, OBJETOS, LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS.

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y LETRERO DE IDENTIFICACIÓN DE OBRA VISIBLE EN FACHADA, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN ANTE EL C. VISITADO, QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- OBSERVO UNA EDIFICACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ESTRUCTURAS. 2.- LOS TRABAJOS QUE SE OBSERVAN SON DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA. AL MOMENTO SE OBSERVA ARMADO DE ACERO PARA MUROS. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE OBRA; POR EL AVANCE DE LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINAR EL DESTINO DEL INMUEBLE. 4.- CUENTA CON UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO Y SE OBSERVA ARMADO DE MUROS PERIMETRALES Y LOSA PARA UN NIVEL SUPERIOR. 5.- POR EL AVANCE DE LOS TRABAJOS NO ES POSIBLE DETERMINAR SI SE EDIFICAN VIVIENDAS ; A DECIR DEL VISITADO, LA EDIFICACIÓN ESTÁ DESTINADA A OFICINAS. 6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR AL MOMENTO LA SUPERFICIE DE VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES REALIZADAS SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 1115 (MIL CIENTO QUINCE) METROS CUADRADOS. B) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 4.5 (CUATRO PUNTO CINCO) METROS AL MOMENTO. C) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 900 (NOVECIENTOS) METROS CUADRADOS. D) LA EDIFICACIÓN CUENTA CON TRES SÓTANOS. E) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 3345 (TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO) METROS CUADRADOS. 8.- PARA LA PROTECCIÓN A LAS COLINDANCIAS SE CUENTA CON MALLASOMBRA AL FRENTE, MIENTRAS QUE A LOS LADOS NO LA SE OBSERVA PROTECCIÓN YA QUE LOS INMUEBLES COLINDANTES TIENEN MAYOR ALTURA AL MOMENTO. CUENTA CON SEPARACIÓN A COLINDANCIAS DE 1 (UN METRO) A CADA LADO. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AMBERES Y FLORENCIA , SE ENCUENTRA A 29 (VEINTINUEVE) METROS DE LA ESQUINA CON FLORENCIA. - EL FRENTE MIDE 31.5 ( TREINTA Y UNO PUNTO CINCO) METROS. EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN, AL MOMENTO NO SE EXHIBE LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA POR LOS INCISOS A, B Y C, QUE SON CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA MODALIDAD, NI CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL NI DICTAMEN TÉCNICO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un inmueble en proceso de construcción en etapa de estructuras, apreciándose tres sótanos y el armado de acero para muros; respecto a las mediciones obtenidas se advierte que la superficie total del predio es de mil ciento quince metros cuadrados (1,115 m<sup>2</sup>), una superficie construida de novecientos metros cuadrados (900 m<sup>2</sup>) y una altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta de cuatro punto cinco metros (4.5 m), las cuales, se determinaron empelando telémetro laser digital marca Bosch GLM.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación no fue exhibida instrumental alguna.

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

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

**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 once de agosto de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022**

correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Así las cosas, de las manifestaciones vertidas, se advierte que las mismas atañen a aludir que con las pruebas presentadas se observa el cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita en párrafos posteriores. -----

Finalmente, de los alegatos formulados durante la audiencia de ley, se desprende que la persona visitada ratificó lo asentado en su escrito de observaciones, por lo que no hay manifestaciones respecto de las cuales se requiera realizar algún pronunciamiento adicional. -----

**III.-** Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

**1.-** Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 6600-151GAYR22, de fecha de expedición veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio materia del presente procedimiento, el cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**2.-** Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000370, de fecha de emisión veintitrés de mayo de dos mil veintidós, expedida por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc para el domicilio verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**3.-** Original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3143/2019, de quince de octubre de dos mil diecinueve, suscrito por el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitido para el predio visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**4.-** Original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3397/2019, de quince de noviembre de dos mil diecinueve, suscrito por el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitido para el predio visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**5.-** Copia certificada por corredor público del trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio 1/06/010/2021/RLUB-010-2021, de dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, con sello de registro ante la Alcaldía Cuauhtémoc, el cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022**

Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa.

Por lo que hace a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000370, es de señalar que con dicho instrumento se acredita el número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se desprende que el predio de trato se localiza dentro zona patrimonial, por lo que deberá contar con visto bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Ahora bien, del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio 1/06/010/2021/RLUB-010-2021, es de señalar que se trata de un trámite presentado ante la ventanilla única de la Alcaldía Cuauhtémoc, en el que la persona interesada ingresa documentación correspondiente para la obtención del documento denominado "registro de manifestación de construcción tipo B o C", sin embargo, tal y como se desprende de su contenido, únicamente ampara la recepción de dicha solicitud, no así, autorización alguna, consecuentemente no cumple con los requisitos de idoneidad para acreditar el cumplimiento en el inmueble visitado a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, que es precisamente el objeto del presente procedimiento. -----

Resulta oportuno indicar que el certificado único de zonificación de uso del suelo, con folio 6600-151GAYR22, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

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

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

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** (vigente al momento de la visita de verificación) -----

**Artículo 21.** -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022**

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

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

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

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

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

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

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

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

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado de cuenta, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución; bajo esa tesis, toda vez que el instrumento en estudio fue emitido el veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, a la fecha no ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que se encuentra vigente, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Así las cosas, del análisis del Certificado de cuenta, se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022**

del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al inmueble visitado le aplica la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional mixto, cinco niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada treinta y tres metros cuadrados (33 m<sup>2</sup>) de la superficie total de terreno; asimismo, se advierte que el predio verificado se localiza dentro de un perímetro de áreas de actuación, referente a las áreas de conservación patrimonial señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta y uno de diciembre de dos mil tres, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma número 4 para áreas de actuación denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" del Programa Delegacional en estudio.-----

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 65 y 66, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 70, fracciones I, II y VI y 191, párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como, en términos de la Norma de Ordenación número 4, contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervención, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que se advierte que las intervenciones observadas al momento de la diligencia de verificación se encuentran permitidas, dispositivos legales que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

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

*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 nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.* -----

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

**Artículo 65.** *En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.* -----

**Artículo 66.** *Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.* -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022

**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 Programas. -----

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

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

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. -----

VI. Opinión Técnica para la fusión/subdivisión/relotificación de predios, condición patrimonial y factibilidad de demolición y/o proyecto, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas de Conservación Patrimonial. -----

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

En ese sentido y considerando que el objeto de la orden de visita emitida en el presente procedimiento, es comprobar que el predio visitado cumpla con lo establecido en el Programa Delegacional aplicable, específicamente en lo que concierne a la correcta aplicación de la Norma número 4 para áreas de actuación denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" y que la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un inmueble en proceso de construcción en etapa de estructuras, apreciando tres sótanos y armado de acero para muros. -----

A efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación cuentan con la aprobación de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la persona visitada ofreció el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3143/2019, de quince de octubre de dos mil diecinueve, suscrito por el titular de dicho ente, del que se desprende lo que a continuación se inserta: -----

*"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de 1,287.44 m<sup>2</sup> en tres niveles (P.B. + dos niveles), así como el proyecto de construcción de obra nueva 5 niveles (P.B. + 4 Niveles), dos niveles de comercio (P.B + primer nivel) y tres niveles de oficinas (nivel 2, 3 y 4), con una altura de 22.00 metros. a nivel de piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción sobre el nivel de banquetta de 4,571.00 m<sup>2</sup>..." (Sic)*

De la transcripción anterior, se advierte que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen favorable en materia estrictamente patrimonial para llevar a cabo llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de mil doscientos ochenta y siete punto cuarenta y cuatros metros cuadrados (1,287.44 m<sup>2</sup>) en tres



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022

niveles, así como el proyecto de construcción de obra nueva cinco niveles, dos niveles de comercio y tres niveles de oficinas. -----

En esa línea de estudio, la persona visitada también ofreció el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3397/2019, de quince de noviembre de dos mil diecinueve, suscrito por el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del cual se advirtió lo siguiente: -----

*"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de 1,287.44 m<sup>2</sup> en tres niveles (P.B. + dos niveles), así como el proyecto de construcción de obra nueva 5 niveles (Cisterna+ 3 niveles de sótanos, P.B. + 4 Niveles), dos niveles de comercio (P.B + primer nivel) y tres niveles de oficinas (nivel 2, 3 y 4), con una altura de 22.00 metros a nivel de piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 4,571.00 m<sup>2</sup> y bajo nivel de banqueta de 3,560.52 m<sup>2</sup>, para una capacidad de 103 cajones de estacionamiento..." (Sic)*

Así las cosas, se advierte que además de lo indicado en el oficio anteriormente estudiado, la autoridad competente en *materia* estrictamente patrimonial, emitió dictamen favorable respecto del proyecto ya referido, bajo la precisión que se autoriza el proyecto de construcción de obra nueva 5 niveles (**Cisterna + 3 niveles de sótanos, P.B. + 4 Niveles**), con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 4,571.00 m<sup>2</sup> y **bajo nivel de banqueta de 3,560.52 m<sup>2</sup>, para una capacidad de 103 cajones de estacionamiento.** -----

Analizadas las documentales anteriores, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6600-151GAYR22 y los oficios número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3143/2019 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3397/2019 y visto el acta de visita de verificación en la que la persona especializada en funciones de verificación advirtió un inmueble en proceso de construcción en etapa de estructuras, apreciando únicamente tres sótanos y armado de acero para muros; se determina que dichas intervenciones se realizan en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, así como, lo señalado en la Norma de Ordenación número 4, para áreas de actuación denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" contenida en el Programa Delegacional en estudio. -----

Por otra parte, toda vez que como se desprende del acta de visita de verificación, se trata de un inmueble en proceso constructivo en etapa de estructuras, por lo que no se cuentan con elementos que permitan realizar una calificación objetiva y en consecuencia determinar el cumplimiento o incumplimiento de la zonificación aplicable, respecto del número de niveles, así como, de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción. -----

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

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

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

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

**RESUELVE**

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/515/2022

administrativa.-----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**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, 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 visitado. -

**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 a la personal moral [REDACTED], propietaria del inmueble verificado, por conducto de su representante legal el ciudadano [REDACTED], o bien, a través de las personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de 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, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**-----

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

ELABORÓ:  
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO