



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

En la Ciudad de México, a veintiséis de septiembre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sindicalismo, número cuarenta y seis (46), colonia Escandón II Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil ochocientos (11800), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El cinco de agosto 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 día ocho del mismo mes y año, por el servidor público Eduardo Bautista Moreno, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el nueve de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3118/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dieciocho de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la personal moral [REDACTED], denominado [REDACTED], 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; ocurso al cual le recayó auto de veintitrés de agosto de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, por autorizado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, así como por autorizada a la persona señalada en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por admitidas las pruebas que ofreció. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el nueve 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, se tuvo por acreditada su personalidad y el interés de su representada, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose alegatos de manera verbal, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el treinta de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en áreas de actuación referente a las áreas de conservación patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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/547/2022

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE SINDICALISMO NÚMERO 46, COLONIA ESCANDON II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11800 (POR FOTOGRAFÍA), CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDEN CON LAS FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN. SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO Y/O ARQ. JAIME AGUSTIN RIVERA BERNAL EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO, PERMITIENDOME EL ACCESO Y RECIBIENDO EN PROPIA MANO LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION. SE TRATA DE UN INMUEBLE EN FASE DE ACABADOS EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTITUIDO DE SEMISOTANO PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EL INMUEBLE CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1- INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON SEMISOTANO, AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE ACABADOS EN TODOS SUS NIVELES, COMO COLOCACIÓN DE PISO, MUEBLES, INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDRÁULICAS. EL INMUEBLE SE OBSERVA DIVIDIDO EN DOCE VIVIENDAS, UNA VIVIENDA SE ENCUENTRA CONSTITUIDA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, LA CUAL SE ENCUENTRA EDIFICADA A NIVEL DE BANQUETA SOBRE LA CALLE SINDICALISMO, EN EL SEMISOTANO SE OBSERVA ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y BODEGAS. 2 - AL MOMENTO SE OBSERVA EL INMUEBLE CON TRABAJOS DE ACABADOS EN TODOS LOS DOCE INTERIORES. 3 - EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE OBRA EN PROCESO DE ACABADOS. 4- EL INMUEBLE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5- SE OBSERVA UN TOTAL DE DOCE VIVIENDAS AL MOMENTO. 6- LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES LA SIGUIENTE: UN DEPARTAMENTO DE 119.20 M2 (CIENTO DIECINUEVE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS), UN DEPARTAMENTO DE 127.81 M2 (CIENTO VEINTISIETE PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS), DOS DEPARTAMENTOS DE 89.45 M2 (OCHENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), DOS DEPARTAMENTOS DE 83.72 M2 (OCHENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS), TRES DEPARTAMENTOS DE 88.98 M2 (OCHENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) Y TRES DEPARTAMENTOS DE 116.55 M2 (CIENTO DIECISEIS PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). 7- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 697 M2 (SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1464.23 M2 (MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO VEINTITRES METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 209 M2 (DOSCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE 488 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA A LOSA DEL ÚLTIMO NIVEL ES DE 11 M (ONCE METROS LINEALES). F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES 2.71 M (DOS PUNTO SETENTA Y UNO) DE FIRME A LECHO BAJO DE LOSA. G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 1388 M2 (MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). H) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 637M2 (SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS). I) NO CUENTA CON SOTANO. J) CUENTA CON SEMISÓTANO A UNA ALTURA DE 1.40M (UNO PUNTO CUARENTA METROS LINEALES) A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL ESTACIONAMIENTO EN SEMISOTANO ES DE 540 M2 (QUINIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS). L) AL MOMENTO NO SE OBSERVAN PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, LA OBRA SOLO PRESENTA TRABAJOS DE ACABADOS EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE. 8 - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CDA AGRARISMO Y AV BENJAMÍN FRANKLIN, HACIENDO ESQUINA CON CALLE CDA AGRARISMO. 9 -EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE SOBRE LA CALLE DE SINDICALISMO DE 20 M (VEINTE METROS LINEALES) Y SOBRE CDA AGRARISMO ES DE 30 M (TREINTA METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO EXHIBE LOS DOCUMENTOS DE LOS INCISOS A), B), C) Y D) EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de semisótano, planta baja y dos (2) niveles superiores, mismo que se encontraba en etapa de acabados, tales como colocación de piso, muebles, instalaciones eléctricas e hidráulicas, también, advirtió un total de doce (12) viviendas, de las cuales, una (1), constaba de una edificación de planta baja y un (1) nivel superior. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidas las siguientes instrumentales:-----

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, CON FOLIO N 15270-151 AMDA19 PARA EL DOMICILIO DE SINDICALISMO 46, COLONIA ESCANDON II SECCIÓN CÓDIGO POSTAL 11800, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, CUENTA PREDIAL [REDACTED]
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE. CON VIGENCIA DE NO ESPECIFICADO, CONSTANCIA FOLIO 323/2019 PARA EL DOMICILIO DE SINDICALISMO 46 COLONIA ESCANDON II SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO. EXPIDE Y AUTORIZA. MARIO ALBERTO HERNÁNDEZ SALAS, CON SELLO DE VENTANILLA UNICA DELEGACIONAL, ENTREGADO.
- III.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, CON EXPEDIENTE SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2653/2019, PARA EL DOMICILIO DE SINDICALISMO 46 COLONIA ESCANDON II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CUENTA CATASTRAL [REDACTED] FIRMADA POR EL C. DR JOSE MARTIN GOMEZ TAGLE MORALES. DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO.
- IV.- VISTO BUENO EXPEDIDO POR INBAL, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO NÚMERO 2310-C1326, PARA EL INMUEBLE DE SINDICALISMO 46 COLONIA ESCANDON II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, FIRMADO POR GILBERTO LARRAURI PEREZ, ENCARGADO DE LA DÁCPAI, OFICIO DG/097/2019.
- V.- PRORROGA AL VISTO BUENO EXPEDIDO POR INBAL, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO NÚMERO 1258-C/1057, PARA EL INMUEBLE DE SINDICALISMO 46 COLONIA ESCANDON II SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, FIRMADO POR DR. EN ARQ. JOSE ANTONIO LOYOLA VERA. DIRECTOR DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE DEL INBA.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

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 si 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. -----

Ahora bien, concerniente a las instrumentales anteriormente descritas, es de señalar que si bien, fueron exhibidas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...**"

***Énfasis añadido**

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el dieciocho 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 correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, de los alegatos formulados por la persona visitada durante la celebración de la audiencia de ley, únicamente se constriñen en justificar los motivos que implicaron exhibir en -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

copia simple el Registro de Manifestación de Construcción, circunstancia que tendrá motivo de análisis en párrafos posteriores. -----

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.- Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FMH-B-047/2020, de fecha de expedición cuatro de diciembre de dos mil veinte, respecto del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

2.- Original de la Constancia de alineamiento y número oficial, folio 289/2021, de fecha de expedición dos de julio de dos mil veintiuno, para el inmueble 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7267-151AMDA21, de fecha de expedición dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, a favor del inmueble objeto 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. -----

4.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1916/2021, de veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual es valorada 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.- Original del oficio número 1939-C/1863, de veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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. -----

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. -----

Como punto de partida, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7267-151AMDA21, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

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. -----

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 -----

[Handwritten signatures and initials]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

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. -----

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 158, de referencia, se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva. Bajo esa tesitura, toda vez que el instrumento en estudio fue emitido el dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, es de señalar que a la fecha de la visita de visita de verificación no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que se encontraba vigente al momento de la visita en comento, 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 Miguel Hidalgo, la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **H/3/30/M** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre]; y que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de en cita, así también señala que se trata de un inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, así como también, resulta ser de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4.2, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70, fracciones I, II y III, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico, o bien, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el treinta 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 -----

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. -----

4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. -----

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. -----

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. -----

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. -----

IV. Certificado de restauración o rehabilitación de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano para las reducciones fiscales previstas en el artículo 273 del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

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. -----

VII. Dictamen Técnico u Opinión Técnica para la instalación, modificación, colocación o retiro de anuncios y/o publicidad exterior 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

Ahora bien, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación cuentan con la aprobación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada ofreció el oficio número 1939-C/1863, de veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el titular de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de dicho ente, del cual se desprende lo que a continuación se inserta: -----

“... se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones al visto bueno emitido mediante el oficio núm. 1369-C/1168 de fecha 02 de diciembre de 2020, al proyecto de intervención que implica: la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble en el área ubicada entre los ejes (A-B y 1-2), referidos en los planos del proyecto arquitectónico presentado, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal, sin realizar excavaciones o ampliaciones en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en la parte restante del predio...” (Sic) -----

Como se advierte se trata del visto bueno emitido para realizar intervenciones mayores en el inmueble verificado, consistentes en la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble en el área ubicada entre los ejes (A-B y 1-2), referidos en los planos del proyecto arquitectónico presentado, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal, sin realizar excavaciones o ampliaciones en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en la parte restante del predio. -----

Asimismo, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada exhibió el Dictamen Técnico modificación a proyecto de ampliación en A.C.P., oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1916/2021, de veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se advirtió lo siguiente: -----

“...esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la conservación de la edificación existente en dos niveles con altura de 7.27 m a nivel de azotea y una superficie de construcción de 119.20 m² misma que se rehabilitará y se adecuará para una vivienda, incluyendo la restauración de la fachada principal: modificación al proyecto de ampliación con el incremento de altura de 10.35 m a 11.52 m, desarrollada en 3 niveles (semisótano + P.B. + 2 niveles) y reduciendo la superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,388.67 m² a 1,381.97 m² ...” (Sic) -----

Concatenadas dichas probanzas, y haciendo mayor énfasis en lo tocante a **“... al proyecto de intervención que implica: la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble en el área ubicada entre los ejes (A-B y 1-2), referidos en los planos del proyecto arquitectónico presentado, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal...” (sic)**, así como **“...llevar a cabo la conservación de la edificación existente en dos niveles con altura de 7.27 m a nivel de azotea y una superficie de construcción de 119.20 m² misma que se rehabilitará y se adecuará para una vivienda, incluyendo la restauración de la fachada principal...” (sic)**, esta autoridad determina que se encuentra imposibilitada para poder calificar la correcta observancia de los instrumentos en estudio, toda vez que del acta de visita de verificación no se advierte en cuantos metros cuadrados se realizó dicha conservación de la edificación existente en dos (2) niveles, y tampoco se precisa las condiciones de la restauración de la fachada principal. -----

Sin perjuicio a lo anterior, respecto a la transcripción restante, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación al proyecto de ampliación con el incremento de

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

altura de diez punto treinta y cinco metros lineales (10.35 m) a once punto cincuenta y dos metros lineales (11.52 m), desarrollada en tres (3) niveles (semisótano + P.B. + 2 niveles) y reduciendo la superficie de construcción sobre nivel de banqueta de mil trescientos ochenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados (1,388.67 m²) a mil trescientos ochenta y uno punto noventa y siete metros cuadrados (1,381.97 m²), del inmueble verificado. -----

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió un inmueble constituido de semisótano, planta baja y dos (2) niveles superiores, mismo que se encontraba en etapa de acabados, tales como colocación de piso, muebles, instalaciones eléctricas e hidráulicas; por tanto, esta autoridad determina que dichas intervenciones se encuentran dentro de los parámetros permitidos. -----

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes anexadas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el dieciocho de agosto de dos mil veintidós, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

Por consiguiente 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 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 de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.-----

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

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/547/2022

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 persona moral [REDACTED]

[REDACTED], denominado [REDACTED], por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED], o bien, a través de la persona autorizada 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO