



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle General Salvador Alvarado, número sesenta y uno (61), colonia Escandón Primera Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil ochocientos (11800), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El quince 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 en la misma fecha, por Víctor José Aguario Albarrán, 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 diecisiete de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3309/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinticinco de agosto de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la personal moral [REDACTED]

[REDACTED] a quien refirió como propietaria del inmueble verificado, 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 treinta de agosto de dos mil veintidós, en el que se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada 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 ocho de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la promovente, en el que refirió desahogar la prevención recaída a su escrito inicial; recayéndole auto de trece de septiembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por desahogada la prevención realizada, teniéndose por reconocida la personalidad con que se ostentó la ciudadana referida y el interés de su representada, por autorizado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, 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.- El veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la promovente, en el que entre otras cosas, señaló a una persona como autorizada en el presente procedimiento, en términos del artículo 42, de la Ley De Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; recayéndole auto de veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por autorizado al ciudadano [REDACTED]

5.- Seguida la secuela procesal, el cinco de octubre 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 ciudadano [REDACTED] autorizado de la promovente, en términos del artículo 42, de la Ley De Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

desahogándose las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos no fueron formulados, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinte de abril de dos mil doce y el treinta de septiembre de dos mil ocho respectivamente; particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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:

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE GENERAL SALVADOR ALVARADO NÚMERO 61, COLONIA ESCANDÓN I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11800, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, EN EL LETRERO DE OBRA, EL CUAL CONTIENE DIRECCIÓN DEL INMUEBLE, Y POR ASÍ CORROBORARLO EL VISITADO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADA Y/O [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE; POR CONSIGUIENTE, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN DICE SER EL OCUPANTE DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. LE REQUIERO AL VISITADO LA DESIGNACIÓN DE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA EN COMPAÑÍA DEL VISITADO Y SU TESTIGO, OBSERVO QUE SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO DELIMITADO A LA VÍA PÚBLICA CON TAPIALES DE TIPO BARRERA DE LÁMINA. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE:

1.- SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO DELIMITADO A LA VÍA PÚBLICA CON TAPIALES DE TIPO BARRERA DE LÁMINA. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA CON LA AVENIDA PROGRESO. AL INTERIOR ADVIERTO UN CUARTO PROVISIONAL A BASE DE PANEL ASÍ COMO UN BAÑO PORTÁTIL Y RESTOS PRODUCTO DE DEMOLICIÓN DE CUERPOS CONSTRUCTIVOS. 2.- AL MOMENTO DE LA VISITA NO ADVIERTO QUE SE REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NI EXCAVACIÓN, NI CIMENTACIÓN, AMPLIACIÓN NI MATERIALES NI TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. 3.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, EN VIRTUD DE NO OBSERVAR ACTIVIDAD AL INTERIOR, SIENDO UN PREDIO A CIELO ABIERTO. 4.- NO SE ADVIERTE EDIFICACIÓN AL INTERIOR DEL PREDIO. 5.- LAS MEDICIÓN SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (982) METROS CUADRADOS. B) EN VIRTUD DE NO EXISTIR CUERPO CONSTRUCTIVO, NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 6.- AL MOMENTO NO SE ADVIERTE PROTECCIÓN A PREDIOS COLINDANTES, ÚNICAMENTE SE OBSERVA TAPIAL DE TIPO BARRERA DELIMITANDO EL PREDIO CON LA VÍA PÚBLICA. 7.- EL INMUEBLES VISITADO SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA CON LA CALLE PROGRESO A CERO METROS DE DISTANCIA. 8.- EL INMUEBLE TIENE VEINTINUEVE PUNTO OCHENTA (29.80) METROS LINEALES DE FRENTE SOBRE LA CALLE GENERAL SALVADOR ALVARADO Y TREINTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO (32.75) METROS LINEALES DE FRENTE SOBRE LA CALLE PROGRESO. 9.- NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE FUSIÓN DE PREDIOS EN VIRTUD DE NO ADVERTIR CUERPO CONSTRUCTIVO AL INTERIOR DEL PREDIO, EL CUAL COLINDA CON LOS SIGUIENTES INMUEBLES: SOBRE LA CALLE PROGRESO CON EL NÚMERO 110 Y SOBRE LA CALLE GENERAL SALVADOR ALVARADO CON EL NÚMERO 124. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS POR EL VISITADO, SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un predio a cielo abierto delimitado a la vía pública con tapiales de tipo barrera de lámina, con restos producto de demolición de cuerpos constructivos y que al momento de la diligencia no se advirtieron trabajos de construcción, excavación, cimentación ni ampliación; respecto a la medición que se determinó empelando telémetro laser digital marca Bosch GLM se desprende que la superficie total del predio es de novecientos ochenta y dos metros cuadrados (982 m²).

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, FOLIO: 18128-151RAAL20, PARA EL INMUEBLE DE MÉRITO.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTÉ, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS, FOLIO: 457/2020, PARA EL INMUEBLE DE MÉRITO.
- III.- EXPEDICIÓN DE LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y PRÓRROGA EXPEDIDO POR ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, NO INDICA FOLIO. LOS PREDIOS FUSIONADOS SON: GENERAL SALVADOR ALVARADO 61 Y PROGRESO 108.
- IV.- DICTAMEN TÉCNICO PARA DEMOLICIÓN TOTAL Y PROYECTO DE OBRA NUEVA EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO: SEDUV/DGOU/DPCUEP/0058/2021, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA.

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

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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. -----

Concerniente a las instrumentales consistentes en el certificado único de zonificación, la constancia de alineamiento, licencia de subdivisión, fusión y prorroga, así como al dictamen técnico para la demolición total y proyecto de obra nueva, 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 y 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 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 manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquella 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 veinticinco 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. -----

Así las cosas, de las manifestaciones vertidas, se advierte que las mismas atañen a aludir de manera medular 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. -----

Por otro lado, no fueron formulados alegatos durante la audiencia de ley, 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 factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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 5824-151DEMA22, de fecha de expedición seis de abril 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 527/2022, de fecha de emisión quince de julio de dos mil veintidós, expedida por la Alcaldía Miguel Hidalgo 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.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número treinta y nueve de la Ciudad de México, de la Licencia de Fusión, número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS007/2020, expedida el dos de junio de dos mil veinte, emitido por la Jefatura de Unidad Departamental de Alineamiento y Relotificación de la Subdirección de Licencias de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original de la Opinión Técnica, con oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, de dieciséis marzo de dos mil veintidós, suscrito por el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitida 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. -----

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 527/2022, 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 de zona patrimonial, por lo que previo a la realización de cualquier tipo de obra, deberá contar con visto bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 5824-151DEMA22, 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 el predio visitado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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. -----

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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.-----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia del 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 está 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 seis de abril 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinte de abril de dos mil doce y el treinta de septiembre de dos mil ocho respectivamente, al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, cinco niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada treinta y tres metros cuadrados (33 m²) de la superficie total de terreno; asimismo, se advierte que dicho predio 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.-----

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del 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; 70, fracciones I y VI, 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, acredite contar con dictamen técnico, o bien, opinión técnica, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 del entonces Distrito Federal 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 elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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.

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

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

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizado 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 predio a cielo abierto delimitado a la vía pública con tapiales de tipo barrera de lámina, con restos producto de demolición de cuerpos constructivos.

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 la Opinión Técnica, con oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, de dieciséis de marzo de dos mil veintidós, suscrito por el titular de dicha unidad administrativa, del que se desprende lo que a continuación se inserta:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

“...emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/D6OU/DPCUEP/0058/2021 de fecha 17 de febrero de 2021, para la demolición total de una superficie de 3,434.72 m² en 5 niveles (P.B. + 3 Niveles + P. Azotea)...” (Sic)

**Lo resaltado es propio.*

Transcripción anterior, de la que de manera medular se advierte que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente patrimonial para para la revalidación del oficio mediante el cual se autorizó la demolición total en el inmueble visitado de una superficie de tres mil cuatrocientos treinta y cuatro punto setenta y dos metros cuadrados (3,434.72 m²).

Analizadas las citadas documentales, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5824-151DEMA22 y el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022 y vista el acta de visita de verificación en la que la persona especializada en funciones de verificación advirtió un predio a cielo abierto delimitado a la vía pública con tapias de tipo barrera de lámina, con restos producto de demolición de cuerpos constructivos; 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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo que contiene el Programa Parcial aplicable al inmueble verificado.

Por otra parte, toda vez que como se desprende del acta de visita de verificación, se trata de un predio a cielo abierto, existe imposibilidad material para 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.

Bajo esa tesitura, se determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/553/2022

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 la ciudadana [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] ubicado en [REDACTED]-----

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