



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Chilpancingo, número cincuenta y siete (57), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes: --

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veinticinco 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 veintiséis del mismo mes y año, por Víctor José Aguero 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 treinta de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3576/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El nueve de septiembre 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 denominada [REDACTED] a quien refirió como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 trece de septiembre 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 autorizadas a las personas señaladas 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 cuatro 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] persona autorizada por el promovente, al que se le tuvo por acreditada su personalidad y el interés de su representada, desahogándose las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos los formuló de forma 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/622/2022

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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en fechas quince de septiembre del dos mil y veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

de verificación lo siguiente: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE CHILPANCINGO NÚMERO 57, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06100, 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 NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE, POR ASÍ OBSERVARLO EN EL LETRERO DE OBRA QUE INCLUYE EL DOMICILIO DEL PREDIO Y POR ASÍ CORROBORARLO EL VISITADO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADA 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 ENCARGADO 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 SUS TESTIGOS Y 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 CON TAPIAL DE TIPO BARRERA DE LÁMINAS. AL INTERIOR NO SE ADVIERTE CUERPO CONSTRUCTIVO, OBSERVANDO TRES CUARTOS PROVISIONALES UTILIZADOS COMO BODEGAS Y BAÑOS. EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO OBSERVO TRABAJOS DE EXCAVACIÓN CON EXCAVADORA MARCA CAT ASÍ COMO MATERIALES DIVERSOS PARA LA CONSTRUCCIÓN. 2.- AL MOMENTO DE LA VISITA ADVIERTO QUE SE REALIZAN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE EXCAVACIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO. 4.- LAS MEDICIÓN SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE MIL VEINTE (1,020) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN INDICADA EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXHIBIDO POR EL VISITADO ES DE TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y SIETE (3,965.87) METROS CUADRADOS. C) NO SE OBSERVA SÓTANOS EN EL PREDIO. D) NO SE OBSERVA SEMISÓTANOS EN EL PREDIO. E) EL PREDIO NO TIENE SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. F) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO AL INTERIOR DEL PREDIO. 5.- AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ÁREA DE RESTRICCIÓN HACIA COLINDANCIAS LATERALES O POSTERIOR DEL INMUEBLE. 7.- EL PREDIO ES VISITADO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES AGUASCALIENTES Y TLAXCALA, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA (30) METROS. 8.- EL PREDIO TIENE VEINTICINCO (25) METROS LINEALES DE FRENTE HACIA LA VIALIDAD. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS, 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 un predio a cielo abierto, delimitado a la vía pública con tapial tipo barrera de láminas, advirtiéndole en la parte posterior trabajos de excavación con excavadora, así como materiales diversos para la construcción. -----

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 ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, FOLIO NO. 27109-151HEJO21, PARA EL PREDIO QUE NOS OCUPA.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS, FOLIO: 000256 PARA EL PREDIO DE MÉRITO.
- III.- DICTAMEN TÉCNICO PARA DEMOLICIÓN TOTAL EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0756/2022 PARA EL PREDIO 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 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)	



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

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. -----

Ahora bien, en relación a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el nueve de septiembre 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 ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar algún pronunciamiento. -----

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 certificada por Notario de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000256, fecha de expedición once de enero de dos mil veintidós, para el inmueble de trato, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por Notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27109-151HEJO21, fecha de expedición catorce de diciembre de dos mil veintiuno, a favor del inmueble verificado, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Copia certificada por Notario del Dictamen Técnico para demolición total en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0756/2022, de dieciséis de marzo de dos mil veintidós, 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, para el predio objeto del presente -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por Notario del Dictamen Técnico para Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022, de once de mayo de dos mil veintidós, 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, para el predio objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Copia certificada por Notario de la Licencia de Construcción Especial, número 6/06/037/2022, folio 994/2022, de dos de agosto de dos mil veintidós, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, para el predio objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma 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 27109-151HEJO21, fecha de expedición catorce de diciembre de dos mil veintiuno, 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 inmueble visitado 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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 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.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

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 catorce de diciembre 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 cuando se realizó ésta, 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 Colonia Hipódromo, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **H/15m**[Habitacional, quince (15) metros máximo de altura, veintidós punto cinco por ciento (22.5 %) mínimo de área libre y setenta y siete punto cinco por ciento (77.5 %) de superficie de desplante]; asimismo, 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, también, se advierte que el predio verificado colinda con un inmueble considerado 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 colindante con un inmueble considerado con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 3, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 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, 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 Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. -----

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluye deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.. -----

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. -----

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. -----

Ahora bien, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada exhibió el Dictamen Técnico para demolición total en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0756/2022, de dieciséis de marzo de dos



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

mil veintidós, 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 únicamente** la demolición total de la edificación existente en un solo nivel (P.B) con una superficie de construcción de **1,016.54 m²** ...” (Sic) -----

Asimismo, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación se encuentran permitidas, la persona visitada ofreció el Dictamen Técnico para Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022, de once de mayo de dos mil veintidós, 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 desprende lo que a continuación se inserta: -----

“...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 el proyecto de obra nueva para un edificio de 37 departamentos en 5 niveles (Sótano, Semisótano P. B. + 4 niveles) con una altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 3,965.87 m² y con una superficie de construcción bajo el nivel de banquetta de 1,616.69 m², para proporcionar 54 cajones, 5 dobles para un total de 59 cajones de estacionamiento ...**” (Sic) -----

Como se advierte se trata de la emisión del dictamen técnico favorable para el inmueble verificado para llevar a cabo un proyecto de obra nueva consistente en un edificio de treinta y siete (37) departamentos en cinco (5) niveles (Sótano, Semisótano P. B. + cuatro (4) niveles) con una altura de quince metros (15.00 m) al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de tres mil novecientos sesenta y cinco punto ochenta y siete metros cuadrados (3,965.87 m²) y con una superficie de construcción bajo el nivel de banquetta de mil seiscientos dieciséis punto sesenta y nueve metros cuadrados (1,616.69 m²), para proporcionar cincuenta y cuatro (54) cajones, cinco (5) dobles para un total de cincuenta y nueve (59) cajones de estacionamiento, en el inmueble materia del presente procedimiento. -----

Por consiguiente, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial a favor del inmueble visitado, para llevar a cabo la demolición total de la edificación existente en un solo nivel (P.B) con una superficie de construcción de mil dieciséis punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (1,016.54 m²), así como, el proyecto de obra nueva consistente en un edificio de treinta y siete (37) departamentos en cinco (5) niveles (Sótano, Semisótano P. B. + cuatro (4) niveles) con una altura de quince metros (15.00 m) al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de tres mil novecientos sesenta y cinco punto ochenta y siete metros cuadrados (3,965.87 m²) y con una superficie de construcción bajo el nivel de banquetta de mil seiscientos dieciséis punto sesenta y nueve metros cuadrados (1,616.69 m²), para proporcionar cincuenta y cuatro (54) cajones, cinco (5) dobles para un total de cincuenta y nueve (59) cajones de estacionamiento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

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 observó un predio a cielo abierto, delimitado a la vía pública con tapial tipo barrera de láminas, advirtiéndole en la parte posterior trabajos de excavación con excavadora, así como materiales diversos para la construcción; por tanto, esta autoridad determina que dichas intervenciones se encuentran dentro de los parámetros permitidos en los instrumentos aludidos durante el desarrollo del presente fallo.

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas restantes, las cuales fueron 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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/622/2022

administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o bien, a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO