



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022**

En la Ciudad de México, a veintinueve de noviembre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El catorce de octubre de dos mil veintidós, se emitió la orden de visita de verificación, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por Fernando Altamirano Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta de visita 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 diecinueve de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4684/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinte de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la moral denominada [REDACTED] titular del inmueble visitado, a través del 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. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, se tuvo por recibido el escrito de cuenta, requiriendo a quien promueve para que exhiba el original o la copia certificada de los documentos con los que ostenta el carácter de representante legal, así como para acreditar el interés de su representada; teniendo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a la persona que autorizó en términos del artículo 42 de la ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, además de tener por admitidas las pruebas que ofreció. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el catorce de noviembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] la cual exhibió los originales de los documentos con los que acredita su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, realizándose el desahogo de las pruebas admitidas y durante la etapa de alegatos, éstos fueron formulados 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/821/2022

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN UBICADO EN COLIMA NÚMERO 318, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, SOLICITO LA PRESENCIA DE [REDACTED] Y/O [REDACTED] Y/O [REDACTED] TODOS EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] SIN EMBARGO, AL NO ENCONTRARTE NINGUNO DE ÉSTOS PRESENTES, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] AL MOMENTO, UNA VEZ EXPLICADO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA, SE ME BRINDAN LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR LO



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022

SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO, SIN PISO FIRME Y PREPARADO MEDIANTE EXCAVACION PARA CIMENTACIÓN, NO CUENTAN CON EDIFICACIÓN ALGUNA AL MOMENTO Y DICHO PREDIO SE ENCUENTRA DELIMITADO EN SU PARTE FRONTAL MEDIANTE TAPIAL DE MADERA, NO OMITO MENCIONAR QUE DICHO FRENTE, AÚN CUENTA CON LA FACHADA ORIGINAL DEL INMUEBLE DEMOLIDO. AL INTERIOR SE OBSERVAN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO GRAVA, VARILLA, CEMENTO, ARENA, ENTRE OTROS, TRABAJADORES DE OBRA Y UNA RETRO EXCAVADORA. 2.- AL MOMENTO LA INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO, ES LA EDIFICACIÓN DE MUROS DE CONCRETO Y ACERO ARMADO PARA LA PROTECCIÓN DE CIMENTACIONES COLINDANTES Y EXCAVACIÓN. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN PROCESO, EN ETAPA DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS Y EXCAVACIÓN. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS (281.00 M2), B) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, TODA VEZ, QUE AL MOMENTO NO EXHIBEN DOCUMENTO IDÓNEO. C) AL MOMENTO NO CUENTAN CON SÓTANOS. D) AL MOMENTO NO CUENTAN CON SEMI SOTANOS. E) AL MOMENTO NO SE OBSERVA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 5.- AL MOMENTO NO CUENTAN CON ÁREA DE RESTRICCIÓN A COLINDANCIAS, DEBIDO A LA ETAPA EN QUE SE ENCUENTRAN LOS TRABAJOS DEL PREDIO EN COMENTO. 6.- AL MOMENTO SE OBSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE PROTECCIÓN A CIMENTACIONES EN SU COLINDANCIA ESTE; LAS COLINDANCIAS SUR Y OESTE YA CUENTAN CON DICHS MUROS. 7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE VALLADOLID Y MEDELLIN, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA, LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A CATORCE METROS DE DISTANCIA. 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON DIEZ METROS LINEALES DE FRENTE (10.00 M). EN CUANTO AL APARTADO DOCUMENTAL: A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE, EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA..

De lo anterior, de manera medular se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó un predio a cielo abierto, sin piso firme y preparado mediante excavación para cimentación, el cual cuenta con la fachada original del inmueble demolido, señalando que el aprovechamiento observado fue el de obra en proceso, en etapa de protección a colindancias y excavación; además de referir que la superficie total del predio es de doscientos ochenta y un metros cuadrados (281 m<sup>2</sup>) y cuenta con diez metros lineales (10 m) de frente, medidas que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna. -----

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

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinte de octubre de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022**

visita de verificación; consecuentemente las probanzas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

De los alegatos formulados, durante la audiencia de ley por la compareciente, no se advierten argumentos de derecho adicionales a los planteados en el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinte de octubre de dos mil veintidós, pues llevó a cabo la ratificación de éste, el cual previamente ha sido estudiado, consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

**III.-** Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que, atendiendo al principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, por lo que se precisa que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento que resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

**1.-** Original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio 1979-151COLI22, con fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, para el predio ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, Cuenta Predial [REDACTED] el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022 de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene la opinión técnica de revalidación del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, en el cual se señala que el inmueble verificado es colindante de otros que se encuentran listados en la relación de inmuebles catalogados por su valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**3.-** Original del oficio número 2111-C/2035 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, relativo a la recomendación técnica para intervenciones mayores para la demolición parcial y la construcción de obra nueva en el inmueble verificado signado por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto del inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022**

Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc; el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Es oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio 1979-151COLI22, con fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, 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 las disposiciones normativas que regulan el desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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** -----

**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. -----

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022**

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: -----

**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 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 y toda vez que dicho instrumento fue emitido el cuatro de febrero de dos mil veintidós, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Bajo ese tenor, del análisis al Certificado indicado, se desprende que el inmueble cuenta con zonificación **HM/5/20/A** [Habitacional Mixto, cinco (5) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad Alta, una vivienda por cada treinta y tres metros cuadrados (33 m<sup>2</sup>) de la superficie total del terreno]. Asimismo, se advierte que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial de dicho Programa.

Continuando con el estudio del referido certificado, del apartado de "Característica Patrimonial" se conoció que el inmueble verificado es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, y es colindante de otros considerados de valor artístico por el Instituto Nacional de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022

Bellas Artes y Literatura; de conformidad con lo que dispone la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numerales 1 y 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 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, cuente con dictamen técnico u opinión técnica, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen 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 del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.**-----

**4. 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 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 indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.-----

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

(...)

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 64.** Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022**

**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.

**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 lo observado por la persona especializada en funciones de verificación se encuentre permitido. La persona visitada ofreció el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022 de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene la opinión técnica de revalidación del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, del cual, se desprende lo siguiente:

"...emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 de fecha 29 de junio de 2021, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 355.74 m<sup>2</sup> en 3 niveles (Sótano, P.B. + 1 nivel) y la conservación de la fachada principal y proyecto de ampliación de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional en 5 niveles (Sótano, Semisótano, P. B. + 4 niveles), con una altura de 18.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 1,171.05 m<sup>2</sup> (incluyendo fachada) y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 585.54 m<sup>2</sup>, proporcionando 19 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y quince (15) planos aprobados, que continúan vigentes, ..."

De lo anterior 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 que se lleve a cabo la demolición parcial en el predio visitado respetando la fachada principal, así como el proyecto de ampliación de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional en cinco niveles.

Así también, a efecto de acreditar el cumplimiento de la obligación en estudio, la persona visitada ofreció el oficio número 2111-C/2035 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, suscrito por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se emitió recomendación técnica para intervenciones mayores para la demolición parcial y la construcción de obra nueva en el inmueble verificado; tal y como se advierte del texto que a continuación se transcribe:

"En virtud de la resolución emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, así como el contenido de la documental ingresada que incluye el reporte del estado actual de las construcciones con valor artístico y el procedimiento para la protección de las estructuras durante el proceso de demolición y ampliación de construcción"



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022

los cuales cuentan con la responsiva del Director Responsable de Obra con carnet vigente DRO-1191, se emite la siguiente (recomendación técnica para intervenciones mayores para la demolición parcial y la construcción de obra nueva en el predio de su interés: se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, particularmente con los inmuebles ubicados las calles Colima números [redacted] y la calle [redacted] número [redacted] en la colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles, es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX.

Recomendamos el realizar una Fe de Hechos notariada como antecedente sobre el estado de conservación de los inmuebles con valor artístico ya referidos. Así mismo, me permito informarle que el INBAL no tiene injerencia en la valoración de los temas relacionados con el uso de suelo, altura permitida y área libre a ser materia de competencia local."

En ese corolario, la persona visitada acreditó contar con opinión técnica favorable en materia estrictamente patrimonial, emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y tener recomendación técnica para intervenciones mayores expedida por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en cumplimiento a 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 Cuauhtémoc aplicable al inmueble verificado.

No obstante, derivado del avance en el que se encontraba la obra en la fecha en que se llevó a cabo la visita de verificación, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano, señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina dejar 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/821/2022**

disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México. -----

**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.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] titular del inmueble visitado, por conducto de su representante legal la ciudadana [REDACTED] o a través del ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] Interior [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

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

ELABORÓ: [Firma]  
LIC. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ: [Firma]  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ: [Firma]  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO