



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020**

En la Ciudad de México, a diecisiete de febrero de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Culiacán, número noventa y seis (96), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México; atento a los siguientes: --

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en esta Dirección, oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/760/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central, mediante el cual remitió las constancias que integran el expediente citado al rubro. -----

2.- El doce de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/457/2020, misma que fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Nohemí Lozano Gómez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

3.- El día veintisiete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser poseedor del inmueble materia 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, recayéndole acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veinte, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se previno al promovente, a efecto de que acreditara la personalidad con la que se ostenta. -----

4.- Con fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2220/2021 signado por la Directora Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a través de cual remitió acta administrativa de hechos, en la que se hace constar que realizada la búsqueda en el área que ocupa esa unidad, no se localizó el oficio a través del cual se solicitó la notificación del acuerdo de prevención a que hace referencia el punto anterior, ni el referido acuerdo, ni obra registro o dato alguno que acrediten su notificación, solicitando la reposición del mismo para proceder a su notificación, al cual le recayó acuerdo de fecha tres de enero de dos mil veintidós en el que, a fin de continuar con la substanciación del procedimiento, se consideró procedente remitir a esa Dirección el original del acuerdo de prevención de fecha tres de marzo de dos mil veinte, que obraba en el presente expediente para que se procediera a su notificación, dejándose copia certificada del mismo para que obre constancia. -----

5.- Por acuerdo de fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, se tuvo por recibido el escrito ingresado en fecha catorce de enero de dos mil veintidós, signado por el ciudadano [REDACTED] en virtud de lo cual se tuvo por desahogada la prevención realizada mediante acuerdo de fecha tres de marzo de dos mil veinte, acreditándosele personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas señaladas, por ofrecidas y



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020**

admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

6.- El día dos de febrero 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 del ciudadano [REDACTED] [REDACTED] apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, así como por formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de 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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del 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. -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020

**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: -----

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORÁNDOME QUE ES EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIALES MÁS CERCANAS Y DE HABER DEJADO CITATORIO UN DÍA ANTERIOR HÁBIL, NINGUNA PERSONA ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA, POR LO QUE SE PROCEDE A REALIZAR LA VISITA DE VERIFICACIÓN DESDE EL EXTERIOR DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE A CIELO ABIERTO, CON TAPIAL METÁLICO, SIN BARDAS PERIMETRALES, SE OBSERVA DESDE LAS REJILLAS DEL TAPIAL QUE EL INMUEBLE ESTÁ DELIMITADO POR MALLA CICLÓNICA, CON OTRO PREDIO CON TAPIAL DE MADERA, SIN PODER DETERMINAR SI SEA UNA FUSIÓN DE PREDIOS, YA QUE AMBOS SE ENCUENTRAN A CIELO ABIERTO. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. 1., EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO DEL INMUEBLE, AL MOMENTO SE ENCUENTRA A CIELO UELO ABIERTO. 2, 3 Y 4 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ESTADO DE LOTE BALDÍO. 5 EN CUANTO A LOS INCISOS A) B), C), D), E), F), G) Y H) NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ SE REALIZA DESDE EL EXTERIOR LA PRESENTE DILIGENCIA. I. NO SE ADVIERTEN TRABAJOS CONSTRUCTIVOS, SIN EMBARGO SE OBSERVA QUE EL INMUEBLE NO CUENTA CON BARDAS PERIMETRALES, NO SE OBSERVA TRABAJADORES REALIZANDO ALGUNA ACTIVIDAD, EL INMUEBLE SE OBSERVA LIMPIO. 6. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TEHUANTEPEC Y QUINTANA RRO, SIENDO ÉSTA LA MÁS PRÓXIMA, A UNA DISTANCIA DE 30 METROS. 7. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE, SÓLO DONDENSE ENCUENTRA EL TAPIAL METÁLICO ES DE 7.50 METROS. EN CUANTO A LOS PUNTOS A.B.C.D.Y E NO EXHIBEN DOCUMENTOS. CONSTE. [REDACTED]

De lo anterior, se desprende de manera medular, que la visita de verificación se realizó desde el exterior, así como que la persona especializada en funciones de verificación observó, inmueble en estado de lote baldío a cielo abierto, con tapial metálico, sin bardas perimetrales, delimitado por malla ciclónica con otro predio con tapial de madera, sin poder determinar que se trate de una fusión de predios, no advirtiendo trabajadores. -----

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. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020**

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones, de cuyo contenido se advierte que la persona visitada, se limitó a ofrecer las pruebas que considero pertinentes, en relación a los hechos asentados en el acta de visita de verificación que nos ocupa, cuyo valor probatorio será analizado en párrafos posteriores. -----

Aunado a lo anterior se advierte que, durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el compareciente, en uso de la voz ratificó lo señalado en el escrito de observaciones, por lo que esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto. ---

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 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. -----

Previamente a la valoración de las documentales de cuenta, es importante señalar que, bajo el 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 por ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente a fin de que, la persona visitada sea sujeta a las penas en que incurrirán aquellas que se conduzcan con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

1. Copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6253-151SAFA19, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha catorce de febrero de dos mil diecinueve, 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. -----
2. Copia certificada por notario del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4190/2018, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativo al dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para proyecto de obra nueva, 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. -----
3. Copia certificada por notario del oficio 0299-C/0153 de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, signado por el encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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. Copia certificada por notario del oficio 401.3S.17.2-2019/379, de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, signado por el Director de Salvamento Arqueológico del Instituto





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020

Nacional de Antropología e Historia, 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.

Vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad determina que la prueba idónea para determinar el máximo potencial aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, 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, establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, es la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 6253-151SAFA19, ello es así toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas aplicables a un predio o inmueble determinado, 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; el cual contaba con vigencia de un año, contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue al día diecisiete de febrero de dos mil veinte, resultando evidente que el mismo se encontraba vigente al momento de la visita de verificación administrativa, por lo que esta autoridad determina procedente entrar a su estudio para la emisión de la presente resolución.

De cuyo análisis se advierte que al inmueble verificado de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del 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, le aplica la zonificación HO/24m (Habitacional y/o oficinas y primer piso, veinticuatro (24) metros de altura), correspondiéndole un porcentaje mínimo de área libre del veinte por ciento (20%); asimismo señala que por localizarse en "Área de Conservación Patrimonial", le es aplicable la Norma de Ordenación número 4, aunado a que cuenta con la característica patrimonial de inmueble colindante a inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y/o patrimonial.

En ese orden de ideas, tomando en consideración que la persona especializada en funciones de verificación observó inmueble en estado de lote baldío a cielo abierto, por cuanto hace al número de niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del 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, y demás normas aplicables en materia de desarrollo urbano.

Ahora bien, toda vez que al inmueble visitado está sujeto a la aplicación de la "Norma de Ordenación número 4 Área de Conservación Patrimonial" y por contar con la característica patrimonial de inmueble colindante a inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y/o patrimonial, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como los artículos 65, 66 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020**

Bellas Artes y Literatura; en su caso, con autorización, visto bueno o licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia; así como, dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que amparen la procedencia de las intervenciones a realizar, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.** -----

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

*Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:* -----

*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.* -----

**Artículo 91.** *En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias.* -----

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





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020

**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 69.** Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

**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. -----

**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, de la copia certificada por Notario Público del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4190/2018, de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho por el que se emite "Dictamen Técnico en A.C.P.", emitido por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que contiene el dictamen técnico favorable para llevar a cabo un proyecto de obra nueva, es posible advertir de su contenido, que mediante similar SEDUVI/CGDAU/DPCU/1593/2016, esa Dirección emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en tres (3) niveles, con una superficie a demoler de trescientos noventa y siete punto noventa y siete metros cuadrados (397.97 m<sup>2</sup>). -----

De lo anterior, puede concluirse que las condiciones en las que se encontraba el inmueble observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, fueron autorizadas por dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Ahora bien, por lo que respecta a la obligación de contar con autorización o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada ofreció como prueba, el oficio 0299-C/0153 de fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, signado por el encargado de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se advierte que el inmueble visitado no está incluido en la relación de ese Instituto, de inmuebles con valor artístico, sin embargo es colindante con la construcción ubicada en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] que si está incluido en dicha relación, en virtud de lo cual realizó "recomendación técnica" para las intervenciones mayores pretendidas en el predio de referencia, documental con la que la persona visitada acredita la observancia de la obligación en estudio. -----

Es de señalar que la persona visitada ofreció la copia certificada del oficio 401.3S.17.2-2019/379, de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, signado por el Director de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de cuyo contenido se desprende la emisión de visto bueno para realizar obra nueva, en mérito de lo cual esta autoridad determina que si bien al momento de la visita de verificación, no se constató que se llevaran a cabo trabajos de intervención, la persona visitada acreditó el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los [REDACTED]





**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020**

dispositivos normativos antes señalados, por cuanto hace a la obligación de contar con licencia o visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, que para el caso de ejecutar trabajos de edificación, los realice en observancia de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del 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, y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano.-----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Culiacán, número noventa y seis (96), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.-----

Así las cosas, de los razonamientos y documentales analizadas, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación, la persona visitada observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

*Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----*

Lo anterior, en relación con lo previsto en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

*Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----*

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----*

*Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2020**

en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

**I.- En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

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 se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

**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.-** Por lo que hace a los trabajos de intervención observados por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación administrativa, la persona moral denominada denominada [REDACTED], [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** En términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Culiacán, número noventa y seis (96), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** 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/457/2020

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

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada denominada ' [REDACTED] , [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] o [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones. ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] despacho [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** 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. -----

**OCTAVO.-** 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. -----

**NOVENO.- 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 BERENICE SOLANO GARCÍA

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO