



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Durango, número setenta y cuatro (74), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El treinta y uno de enero 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 uno de febrero de dos mil veintidós, por el servidor público Christian Alejandro Domínguez Vázquez, 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 remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el dos de febrero de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/281/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El catorce de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Mediante proveído de dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se previno por una sola vez al promovente a efecto de que exhibiera el documento o documentos en original o copia certificada con que acredite su interés. -----

4.- El veintidós de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] recurso al cual le recayó auto de citación a audiencia de veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito indicado y por desahogada la prevención, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por autorizado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, así también, por admitidas las pruebas que ofreció. -----

5.- Posteriormente el quince de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual en observancia a lo indicado en el acuerdo de citación a audiencia en el numeral QUINTO, solicitó la reprogramación para la celebración de la comparecencia; recayéndole proveído de la misma fecha, se fijó nueva fecha y hora. -----

6.- Así también, el treinta de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual nuevamente en observancia a lo indicado en el acuerdo de citación a audiencia en el numeral QUINTO, el promovente solicitó la reprogramación para la celebración de la comparecencia; recayéndole auto de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós. -----

7.- Seguida la secuela procesal, el dieciocho de abril 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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

comparecencia del promovente, teniéndose por acreditada la personalidad del compareciente, su interés y el de sus representados, como propietarios del inmueble visitado, en donde se llevó a cabo el desahogo de las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos no se tuvo por realizado alguno, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

lógicos jurídicos.

I. Se procede al analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DURANGO , NÚMERO 74, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, CIUDAD DE MÉXICO, INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y DANDO POR CORRECTA LA UBICACIÓN CON EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE, PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFIQUE Y EXPLIQUE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDO EL ACCESO AL INMUEBLE, REALIZANDO UN RECORRIDO EN COMPAÑÍA DEL C. VISITADO HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DONDE SE LLEVA A CABO TRABAJOS DE CIMENTACIÓN AL MOMENTO; OBSERVO FACHADA CON TAPIALES DE METAL CON LONA VERDE; CON LA FINALIDAD DE DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR: 1.-SE TRATA DE UN PREDIO AL MOMENTO SE ADVIERTE QUE SE REALIZAN TRABAJOS DE CIMENTACIÓN, LOSA DE CIMENTACIÓN, CONTRA TRAVÉS, LOSA TAPA, ARMADO DE MUROS PARA SOTANO Y ARMADOS DE MUROS A COLINDANCIAS, ASI COMO EXCAVACION PARA LOSA DE CIMENTACIÓN EN LA ENTRADA DEL PREDIO, SE ADVIERTE A 30 TRABAJADORES CON EQUIPO DE PROTECCIÓN. ASI MISMO SE ADVIERTE UNA OFICINA IMPROVISADA DE MADERO CON LAMINA ACANALADA DE METAL, CON FUNCION DE OFICINA Y UN CATRE PARA EL VELADOR. 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. 3.- AL MOMENTO LA OBRA SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN, POR LO QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGUN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.-AL MOMENTO LA OBRA SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN, POR LO QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGUNA VIVIENDA. 5.- AL MOMENTO LA OBRA SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN, POR LO QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGUNA VIVIENDA. 6.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A)SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 748 M2 (SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) LAS MEDIDAS SE REALIZAN SIN CONTAR SEPARACIÓN A COLINDANTES. B)SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 2382.59 M2 (DOSMIL TRECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y NUEVA METROS CUADRADOS) LOS CUALES SE MANIFIESTAN EN SU CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO DIGITAL. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE LA OBRA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. D)SUPERFICIE DE DESPLANTE NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE LA OBRA AL MOMENTO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. E)NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA YA QUE LA OBRA AL MOMENTO SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. F) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA YA QUE LA OBRA AL MOMENTO SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. G) NO SE PUEDE DETERMINAR AREA DE RESTRICCIONES LATERALES Y POSTERIORES DEL PREDIO TODA VEZ QUE LA OBRA AL MOMENTO SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. H)AL MOMENTO NO SE OBSERVA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES EN EL PREDIO TODA VEZ QUE LA OBRA AL MOMENTO SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. I) AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS YA QUE AL MOMENTO EL PREDIO SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. J)AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE LA OBRA AL MOMENTO SE OBSERVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. K) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO BAJO NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN, SIN EMBARGO LOS TRABAJADOS SE REALIZAN A 1.50 METROS BAJO NIVEL DE BANQUETA. L) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO TODA VEZ QUE LA OBRA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. 7.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MERIDA Y CÓRDOBA, SIENDO ESTA LA MAS PROXIMA A 32 METROS. 8.- EL FRENTE DEL PREDIO HACIA LA VIALIDAD ES DE 18.50 M (DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES). 9.- TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE TRABAJOS DE CIMENTACIÓN, LOSA DE CIMENTACIÓN, CONTRA TRAVÉS, LOSA TAPA, ARMADO DE MUROS PARA SOTANO Y ARMADOS DE MUROS A COLINDANCIAS. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A. EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B.- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. C.- DICTAMEN TECNICO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A AREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. Y D.- EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE FON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA LA CUAL SE DESCRIBIÓ EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, SIENDO TODO LO QUE SE OBSERVA AL MOMENTO DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE DILIGENCIA.

De lo anterior, se desprende de manera medular, que al momento de la visita la persona especializada en funciones de verificación observó que se trata de un inmueble donde se llevan a cabo trabajos de cimentación, armado de muros para sótano, armado de muros a colindancias, así como, excavación para losa de cimentación, sin que se advirtieran niveles ni viviendas y con relación a las mediciones obtenidas, la superficie total del predio es de setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados, la cual se obtuvo empleando como instrumento de medición telemetro laser digital marca Bosch GLM150.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

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:-----

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, FOLIO NUMERO 14107-151CAJO21D, CON DOMICILIO EN DURANGO 74, ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.-----

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE MARZO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, FOLIO NUMERO 0274, PARA DOMICILIO DE MÉRITO, CON SELLO DE AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN DE MANIFESTACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO.-----

III.- DICTAMEN TÉCNICO PARA EL PROYECTO DE OBRA NUEVA EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, FOLIO NUMERO: SEDUV/CGDU/DPCUEP/0781/2020, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, DONDE SE EMITEN DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA Estrictamente de CONSERVACION PATRIMONIAL, PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO DE OBRA NUEVA DE UN EDIFICIO PARA 15 VIVIENDAS EN CUATRO NIVELES.-----

IV.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA EXPEDIDO POR INBAL, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, FOLIO NUMERO: 1451-C/1250, DONDE SE ESTABLECE QUE DURANGO 74, EN COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, NO ESTÁ INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBAL DE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO, SIN EMBARGO ES COLINDANTE CON LAS CONSTRUCCIONES UBICADAS EN CALLE DURANGO NUMEROS [REDACTED] QUE SI ESTAN INCLUIDAS EN LA RELACIÓN DEL INBAL DE INMUEBLES DE VALOR ARTÍSTICO.-----

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.-----

Ahora bien, por lo que hace a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación, toda vez que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el catorce de febrero 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 de las cuales se desprende que las mismas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

orden de visita de verificación; consecuentemente se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Finalmente, toda vez que no se llevó a cabo la formulación de alegatos; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

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.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 14107-151CAJO21D, de fecha de expedición diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0274, de fecha de expedición diez de marzo de dos mil veinte, la cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original de la Recomendación Técnica emitida por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, con número de oficio 1451-C/1250, de treinta de noviembre de dos mil veinte, la cual, se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original del Dictamen Técnico para el proyecto de obra nueva en área de conservación patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0781/2020, de diecinueve de marzo de dos mil veinte, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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. -----

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. -----

Así las cosas respecto a la **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0274**, es de señalar que con dicho instrumento se acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se desprende que el predio de trato se localiza dentro zona patrimonial, así como que colinda con inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

Ahora bien, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 14107-151CAJO21D, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación) -----

Artículo 21. -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

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. -----

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 158 de referencia, a efecto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado en estudio, se desprende está será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución y toda vez que dicho instrumento fue emitido el diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, siendo que a la fecha de la práctica de la visita de verificación no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, se colige que el instrumento de cuenta se encontraba vigente, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

Así las cosas, del análisis del Certificado de cuenta, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **H/4/20/M** [Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad de una vivienda cada cincuenta metros cuadrados (50m²)]; asimismo, se advierte que el predio verificado se localiza dentro de un perímetro de áreas de actuación, referente a las áreas de conservación patrimonial señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta y uno de diciembre de dos mil tres, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma número 4 para áreas de actuación denominada "Áreas de Conservación Patrimonial" y que forma parte 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.-----

En consecuencia, resulta necesario señalar que de conformidad con los artículos 65 y 66, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 69, 70 fracciones I, II, III y VI, 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 dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano 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: -----

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. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

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. -----

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 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. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

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. -----

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. -----

Ahora bien, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación se encuentran permitidas, la persona visitada ofreció el Dictamen Técnico para el proyecto de obra nueva en área de conservación patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0781/2020, de diecinueve de marzo de dos mil veinte, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual se desprende lo que a continuación se inserta: -----

“...el predio de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, indicada en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el día 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**.

Colinda con los números 68 y 80 de la calle Durango, ambos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente: de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un edificio para 15 viviendas en 4 niveles (Sótano + P.b. + niveles), con altura sobre el nivel de banquetta de 16.20 metros al piso terminado de la azotea; una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 2,353.35 m² y una superficie bajo el nivel medio de banquetta de 738.41 m² proporcionando 18 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados... (Sic)

Así las cosas, resulta que al inmueble verificado le fue emitido dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un edificio para 15 viviendas en 4 niveles (Sótano + P.b. + niveles). -----

Siguiendo con el estudio y análisis de la factibilidad de las intervenciones observadas por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, esta unidad administrativa también se impuso del contenido de la Recomendación Técnica emitida por la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, de la dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, con número de oficio 1451-C/1250, de treinta de noviembre de dos mil veinte, de la cual se advirtió lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

“...El inmueble ubicado en la **calle Durango número 74 en la colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc**, no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo, es colindante con las construcciones ubicada en la calle Durango número [REDACTED] **que sí están incluidas en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico.**

Exhibe copia simple del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0781/2020 con fecha diecinueve de marzo de 2020, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, instancia de gobierno local competente en materia de conservación del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, en el cual señala, a la letra:

“esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano _ emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un edificio para 15 viviendas en 4 niveles (Sótano + P.B. + niveles) (sic), con una altura sobre el nivel de banquetta de 16.20 metros al piso terminado de la azotea... de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, suscritos por el Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0960_y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0092...”

En virtud de la anterior resolución, los antecedentes solicitados sobre la liberación de la construcción preexistente, la Fe de Hechos y reporte del estado de conservación de las estructuras colindantes con valor artístico, **se emite la siguiente recomendación técnica para las intervenciones mayores** pretendidas en el inmueble que motiva este oficio: se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con las construcciones ubicada en la calle Durango 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...”
(Sic)

Transcripción de la cual se desprende que las intervenciones advertidas durante la diligencia de verificación cuentan con un pronunciamiento realizado por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para efectuar intervenciones mayores en el inmueble visitado. -----

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió que en el inmueble verificado al momento de la diligencia de verificación se llevan a cabo trabajos de cimentación, armado de muros para sótano, armado de muros a colindancias, así como, excavación para losa de cimentación, sin que se advirtieran niveles ni viviendas, por tanto, esta autoridad determina que la persona visitada al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, concedidas en términos de los instrumentos de cuenta, en observancia a lo dispuesto en los artículos 70, fracción I y VI y 191, párrafo primero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

aplicación de esta Ley.

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

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, 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.- En términos de lo decretado en el Considerando Tercero se determina que las intervenciones advertidas al momento de la visita de verificación se realizaban en observancia a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/46/2022

del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente a los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto del ciudadano [REDACTED] en el domicilio ubicado en calle [REDACTED], número [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 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. -----

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 MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO