



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023

En la Ciudad de México, a once de julio de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Acapulco, número cincuenta y nueve (59), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Miguel Ángel Juárez Mora, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de mayo del año en curso, mediante el número de oficio identificado como INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3020/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha dos de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien refirió ser propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso al cual al cual le recayó proveído de siete de junio de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por acreditado el interés del ocursoante, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veintisiete de junio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, sin que el promovente ingresara escrito de alegatos, por lo cual éstos se tuvieron por no formulados, no obstante se desahogaron las pruebas admitidas, 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023**

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, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

PLENAMENTE Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, POR OBSERVAR NÚMERO EN FACHADA, PREVIA IDENTIFICACIÓN DEL SUSCRITO SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, EL CUAL SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, ACTO SEGUIDO LE EXPLICO EL PROCEDIMIENTO ASÍ COMO EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, PROCEDO A ENTREGAR EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACTO SEGUIDO, EL VISITADO ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. INMUEBLE CON FACHADA DE PLANTA BAJA DE COLOR BLANCO, CON ACCESO MEDIANTE PUERTA



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023

METALICA DE HERRERIA COLOR BLANCO, AL MOMENTO AL INTERIOR SE ADVIERTE PREDIO A CIELO ABIERTO, EN PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE SE ADVIERTE EXCAVACIÓN EN DONDE SE REALIZAN TRABAJOS DE CIMENTACIÓN, EN LA PARTE RESTANTE DEL INMUEBLE SE ADVIERTEN RESTOS DE MATERIAL DE DEMOLICIÓN Y MATERIAL PROPIO PARA LOS TRABAJOS DE OBRA QUE SE REALIZAN EN EL INMUEBLE TALES COMO SACOS DE CEMENTO, POLINES Y VARILLAS Y AL FRENTE DEL INMUEBLE SE ADVIERTE FACHADA AÚN SIN DEMOLER. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO. OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE LA EDIFICACIÓN DE NINGÚN CUERPO CONSTRUCTIVO. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 140.0 M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE AL MOMENTO NO SE ADVIERTE CUERPO CONSTRUCTIVO ALGUNO. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE. 140.0 M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. AL MOMENTO NO SE OBSERVA SUPERFICIE DE DESPLANTE YA QUE NO SE OBSERVA CUERPO CONSTRUCTIVO. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO SE ADVIERTE CUERPO CONSTRUCTIVO ALGUNO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. F) ALTURA DE ENTREPISOS. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGUN CUERPO CONSTRUCTIVO. G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVA NINGUN CUERPO CONSTRUCTIVO. 6. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE OBSERVA NINGUN TIPO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 7. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL PRESENTE INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE AV. VERACRUZ Y AV. DURANGO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 20.0 M (VEINTE METROS) 8. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA TIENE UN FRENTE HACIA CALLE ACAPULCO CON UNA LONGITUD DE 7.0M (SIETE METROS). POR LO QUE RESPECTA A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS SOLICITADOS EN A., B., C., Y D. NO SON EXHIBIDOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble con fachada y acceso mediante puerta metálica de herrería color blanco, al interior advirtió un predio a cielo abierto en su parte posterior una excavación en donde se realizan trabajos de cimentación, en la parte restante tienen restos de material de demolición y material de los trabajos de obra que se realizan tales como: sacos de cemento, polines y varillas, la fachada se encuentra aun sin demoler y no se advierte cuerpo constructivo alguno, señalando el aprovechamiento de "obra nueva en proceso en etapa de cimentación", en una superficie total de predio de 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), la cual, se determinó empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado 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:

Fesis: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	Fesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023**

*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 dos de junio de dos mil veintitrés, 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.

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por el promovente se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

**III.-** Previamente a la valoración de las pruebas, 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 ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con 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 hace consistir en la siguiente:

**1.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 49992-151TOLU22D, con fecha de expedición doce de agosto de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, 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, del que se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación **HM/5/20/A:** Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad: A = 1 Viv. C/33.0 m<sup>2</sup> de terreno, superficie máxima de construcción 566.12 m<sup>2</sup>, número máximo de viviendas permitidas 4.

**2.-** Copia certificada pasada ante la fe del notario público número doscientos treinta y siete (237) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 0759 con sello de recibido de fecha dos de agosto de dos mil veintidós, por la ventanilla única de la Alcaldía Cuauhtémoc, la cual 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 concede valor probatorio pleno, de la que se desprende que al inmueble ubicado en Acapulco, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, le fue asignado el número oficial 59 (cincuenta y nueve).



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023**

3.- Copia certificada pasada ante la fe del notario público número doscientos treinta y siete (237) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGPCUEP/0924/2023, de fecha seis de marzo del dos mil veintitrés, mismo que contiene el Dictamen técnico para la demolición total en A.C.P, del inmueble ubicado en calle Acapulco, número 59 (cincuenta y nueve), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, la cual 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 concede valor probatorio pleno.-----

4.- Copia certificada pasada ante la fe del notario público número doscientos treinta y siete (237) de la Ciudad de México, del formato de la solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, tramite INBA-02-002, presentado ante la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, con sellos de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto de la construcción ubicada en calle Acapulco, número 59 (cincuenta y nueve), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, la cual 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 concede valor probatorio pleno-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los medios de prueba 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, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 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: -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023**

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

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

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

*De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.* -----

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

*La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.* -----

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

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.* -----

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, ofreció como prueba la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 49992-151TOLU22D, con fecha de expedición doce de agosto de dos mil veintidós, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; en ese sentido, considerando que la visita de verificación se realizó antes de cumplir dicha temporalidad para requerir el pago respectivo, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

Por consiguiente, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HM/5/20/A:** Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad: A = 1 Viv. C/33.0 m<sup>2</sup> de terreno, superficie máxima de construcción 566.12 m<sup>2</sup>, aunado a 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, del Programa Delegacional de estudio, tal y como se indica a continuación:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**

ACP Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1).

En ese sentido, en términos del artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece que para mejor proveer se podrá valer de cualquier medio de prueba, sin más limitación que la de que no esté prohibido por la ley ni sea contrario a la moral, esta autoridad determina procedente entrar al estudio del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1692/2023, de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual obra en original en autos del expediente en que se actúa, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del 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 los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del precitado Reglamento de Verificación, por lo que se le otorga valor probatorio pleno; del que se advierte lo siguiente: -----

"[...] el inmueble ubicado en **Calle Acapulco número 59, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc** (...)

Es colindante con los inmuebles identificados con los **números 57 y 61 de la calle de Acapulco**, así como el número **56 de la calle Veracruz**, todos incluidos en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) [...] (sic).-----

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, que también resulta ser colindante de predios que están incluidos en la relación de inmuebles de valor artístico, compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada está obligada a dar cumplimiento a los artículos 65, 66 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.**-----

**4. 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. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023**

*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.*

**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.

**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.**

**Artículo 68.** Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.

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

**I.-** Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.

**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.

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse en Área de Conservación Patrimonial y ser colindante con inmuebles de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, **para la realización de cualquier intervención** es requisito para su ejecución contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado.

En ese sentido, respecto a acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se advierte que el visitado ofreció copia certificada pasada ante la fe del notario público número doscientos treinta y siete (237) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGPCUEP/0924/2023, de fecha seis de marzo del dos mil veintitrés, del que se advierte el **dictamen técnico favorable en materia estricta de conservación patrimonial para la demolición total de la construcción existente en 2 (dos) niveles (P.B + 1 nivel) con una superficie de construcción de 203.40 m<sup>2</sup> (doscientos tres punto cuarenta metros cuadrados)**, respecto del inmueble ubicado en calle Acapulco, número 59 (cincuenta y nueve), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, mismo que determina procedente su solicitud debiendo aplicar las medidas necesarias para la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023

protección de peatones y edificios colindantes.

Asimismo, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba, copia certificada del formato de solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, tramite INBA-02-002, con sello de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] solicitó ante la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, se informara si el inmueble de mérito, se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informando que **por colindar con inmuebles de valor artístico (Acapulco 57, 61 y Veracruz 60 y 62), se le recomienda la protección de los mismos.**

En razón de lo anterior, y considerando que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente hizo constar en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento que observó un predio a cielo abierto en su parte posterior una excavación donde se realizaban trabajos de cimentación, en la fracción restante restos de material de demolición, la fachada aun sin demoler, sin advertir la edificación de algún cuerpo constructivo; esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, específicamente la observancia de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación dispuesta en el citado Programa Delegacional, en relación con el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

En virtud de lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, a que en caso de llevar a cabo intervenciones diversas a la demolición total autorizada en el inmueble de referencia, esta se apegue a la normatividad aplicable al mismo, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa.

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:

*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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/450/2023

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas. ---

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble visitado, o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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.-----

**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 por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. -----