Expediente: INVEACDMX/OV/DU/826/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Durango, número ciento noventa y tres (193), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El diecisiete de octubre 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 diecinueve del mismo mes y año, por Fernando Altamirano Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de octubre de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4749/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

2.- El uno de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [redacted] quien se ostentó como apoderada legal de [redacted] y a quien refirió como propietaria del predio citado en el proemio, 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; ocurso al cual le recayó auto de cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por acreditada su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, teniéndose por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizadas a las personas señaladas en su escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y admitiéndose las pruebas que ofreció.----------
---

3.- Seguida la secuela procesal, el veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] quien es autorizado de la promovente en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, desahogándose las pruebas admitidas y en etapa de alegatos fueron formulados de manera verbal, así como, mediante escrito recibido en la misma fecha, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------
---

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. ----------

---

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

---

I. Se procede al 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:
CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, DE DURANGO NÚMERO 193, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, Y SEÑALARLO POR CORRECTO EL VISITADO, AL MOMENTO DE MI LLEGADA, PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO PARA SER ATENDIDO EN FECHA Y HORA EN QUE SE INICIA LA PRESENTE, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O ENCARGADO Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE; SIENDO ATENDIDO POR EL C. [redacted] QUIEN DICE SER EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA, PERMITIENDO EL INGRESO Y UNA VEZ AL INTERIOR, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- OBSERVO UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DELIMITADO POR TAPIAL METÁLICO EN TODO SU PERÍMETRO, ROTULADO CON: [redacted] Y LETRERO DE IDENTIFICACIÓN DE OBRA VISIBLE. AL MOMENTO EL INMUEBLE CONSTA DE SEMI SÓTANO CON LOSA AÚN APUNTALADA , DESPLANTE DE PLANTA BAJA Y COLUMNAS EN DICHO NIVEL, ALGUNAS ARMADAS SIN ELEMENTO COLADO, OBSERVANDO MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO MADERA Y VARILLAS, ENTRE OTROS, NO OMITO MENCIONAR QUE AL MOMENTO NO HAY TRABAJADORES DE OBRA REALIZANDO LABOR ALGUNA, ÚNICAMENTE SE ENCUENTRA UN GUARDIA DE SEGURIDAD AL INTERIOR RESGUARDANDO EL INMUEBLE. 2- AL MOMENTO SE OBSERVA OBRA NUEVA EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN. 3.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS (242.00 M2). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN MIL CIENTO SESENTA Y UNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS (1,161.60 M2), C) DEBIDO A LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRA LA OBRA, AÚN NO CUENTAN CON SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. D) NO CUENTAN CON SÓTANOS. E) CUENTAN COM UN SEMI SÓTANO DE UNO PUNTO TREINTA METROS DE ALTURA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (1.30 M). F) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO ES DE CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (192.00 M2). G) AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO. 4.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE CALLE VALLADOLID Y PLAZA VILLA MADRID, HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. 5.- EL INMUEBLE CUENTA CON CATORCE METROS (14.00 M) DE FRENTE SOBRE LA CALLE DURANGO Y CATORCE METROS (14.00 M) DE FRENTE SOBRE CALLE PLAZA VILLA MADRID. 6.- AL MOMENTO DEBIDO A LA ESTAPA DE LA OBRA, CUENTAN CON MALLA SOMBRA Y TAPIALES. EN CUANTO AL APARTADO DOCUMENTAL, EXHIBEN : A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. TODOS ESTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular refirió que observó un inmueble en proceso de construcción delimitado por tapial metálico en todo su perímetro, apreciando que consta de semi sótano con losa aún apuntalada, así como, desplante de planta baja y columnas en dicho nivel armadas sin elemento colado. --------

---

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 EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA, FOLIO 2529-151CALU21..
II.- DICTAMEN TÉCNICO PARA OBRA NUEVA EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO: SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1226/2021, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA..
III.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA, FOLIO: 00001079..
IV.- DICTAMEN TÉCNICO PARA OBRA NUEVA EN A.C.P EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA, FOLIO: SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2766/2022.
V.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA, FOLIO: 10641-151NOJE22.

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. ----------
---

Respecto a las documentales consistentes en los certificados únicos de zonificación, los dictámenes técnicos y la constancias de alineamiento, exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que también fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que en párrafos posteriores esta autoridad se pronunciara al respecto. ----------

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el uno de noviembre de dos mil veintidós, ocurso 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. ----------

Así las cosas, de las manifestaciones vertidas, se advierte que las mismas atañen a aludir de manera medular que con las pruebas presentadas se observa el cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, consecuentemente las instrumentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita en párrafos posteriores. ----------

Por otro lado, de los alegatos formulados se advierte que la persona promovente reitera que con las documentales exhibidas demuestra el cumplimiento al objeto de la orden de visita de verificación, por lo que no hay manifestaciones respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno. ----------

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 y que se hacen consistir en las siguientes: ----------

1.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 10641-151NOJE22, de fecha de expedición cuatro de mayo de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio materia del presente procedimiento, misma 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 el titular de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1079, de fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil veinte, emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc para el domicilio materia del presente procedimiento, misma 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 el titular de la Notaría Pública número doscientos uno (201), de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1186/2018, de veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, emitido por la titular de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el domicilio materia del presente procedimiento, misma 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 el titular de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021, de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, emitido por el titular de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el domicilio materia del presente procedimiento, misma 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. ----------

---

5.- Copia certificada por el titular de la Notaría Pública número doscientos cuarenta y cinco (245) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2766/2022, de veintidós de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el titular de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el domicilio materia del presente procedimiento, misma 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.

Por lo que hace a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1079, es de señalar que con dicho instrumento se acredita el número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento, así también, se desprende que se localiza en zona patrimonial, por lo que deberá contar con visto bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

---

En esa línea de estudio, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 10641-151NOJE22, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para el predio visitado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: ----------

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Artículo 21. ----------

(…)----------

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

---

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

---

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

---

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

---

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en (sic) 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. ----------

---

Ahora bien, a efecto de determinar el tiempo de vigencia de dicho documento, el precepto 158, reproducido, en sus párrafos primero y segundo, en lo que importa, establece que esta será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; así las cosas, del certificado en estudio se desprende que fue expedido el cuatro de mayo de dos mil veintidós, siendo que a la fecha no ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que se encuentra vigente, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.----------

---

Bajo esa tesitura, del análisis del Certificado de cuenta, se desprende que conforme 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, al inmueble visitado le aplica la zonificación **HC/6/20/Z (**Habitacional con comercio en planta baja, seis niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda); así también se advierte que mediante el *"ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DURANGO NÚMERO 193 Y LA UNIDAD UNO DEL CONDOMINIO A DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE EJE 1 PONIENTE CUAUHTÉMOC NÚMERO 19, AMBOS EN LA COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700"*, se resolvió entre otras cosas, los lineamientos siguientes: ----------

---

Dirección de los predios	***Superficie en m²***	***Uso del suelo***	***Área libre mínima en m²***	***Área máxima en desplante en m²***	***Superficie máxima de construcción en m²***	***Niveles***	***Número de viviendas***
Durango, número 193, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700	*242*	*Habitacional con comercio en planta baja* *Habitacional mixto*	*48.40*	*193.60*	*1,161.60* *1,152*	*Hasta 12 (doce)*	*Hasta 44 viviendas*

Asimismo, se desprende que dicho predio 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. ----------

---

Por lo anterior, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 70, fracciones I y VI y 191, párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano

para el Distrito Federal, así como, de conformidad con la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento cuente con Dictamen Técnico u Opinión Técnica vigente, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones a ejecutar se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------
---

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

4. En Áreas de Conservación Patrimonial ----------

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y 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 nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. ------
---

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 70*. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial 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 localizado en Área de Conservación Patrimonial. ----------
---

VI. Opinión Técnica para la fusión/subdivisión/relotificación de predios, condición patrimonial y factibilidad de demolición y/o proyecto, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas de Conservación Patrimonial.----------

---

Artículo 191. *Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.*----------

---

En ese sentido, a efecto de acreditar que las intervenciones observadas durante la diligencia de verificación cuentan con la aprobación de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la persona visitada ofreció la opinión técnica, con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1186/2018, de veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, suscrito por la titular de dicha unidad administrativa, del que se desprende entre otras cosas, lo que a continuación se inserta: ----------

---

"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial ***para llevar a cabo únicamente la demolición total*** *de una superficie de 1,043.00 m² en seis niveles (incluye azotea)..."*

****Lo resaltado es propio.***

Transcripción anterior, de la que de manera medular se advierte que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de mil cuarenta y tres meros cuadrados (1,043 m^2) en seis niveles en el inmueble materia del presente procedimiento.----------

---

Asimismo, la persona visitada exhibió el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021, de veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, emitido por el titular de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que de manera sustancial se desprende lo que a continuación se indica: ----------

---

"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto de obra nueva quedando de la siguiente manera: edificio para 44 departamentos en 12 niveles (Semisótano + P.B. + 11 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 45.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 2,313.60 m² y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 242.00 m² proporcionando 3 cajones de estacionamiento y 27 para bicicletas..." (Sic)

Además, exhibió el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2766/2022, de veintidós de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el titular de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que de manera medular se desprende que derivado de que el proyecto previamente exhibido a dicha autoridad no presenta modificaciones, se emite revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021, previamente estudiado. ----------

---

Consecuentemente, analizadas las citadas documentales, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 10641-151NOJE22, así como, los diversos oficios con números SEDUVI/CGDAU/DPCU/1186/2018, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2766/2022, así como, vista el acta de visita de verificación en la que la

persona especializada en funciones de verificación advirtió un inmueble en proceso de construcción delimitado por tapial metálico en todo su perímetro, que consta de semisótano con losa aún apuntalada, así como, desplante de planta baja y columnas en dicho nivel armadas sin elemento colado; se determina que al momento de la visita de verificación dichas intervenciones se realizan en observancia de lo previsto en los artículos 70, fracciones I y VI y 191, párrafo primero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como, la Norma de Ordenación número 4, contenida en el Programa Delegacional aplicable. ----------

Por otra parte, como se desprende del acta de visita de verificación, se trata de un inmueble que consta de semi sótano con losa apuntalada, desplante de planta baja y columnas en dicho nivel, algunas armadas sin elemento colado, por lo que vista la etapa constructiva, existe imposibilidad material para determinar el cumplimiento o incumplimiento de la zonificación aplicable, respecto del número de niveles, así como, de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción. ----------

Bajo esa tesitura, se determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

Establecido lo anterior, 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."*----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.----------

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.----------

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, 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 visitado. -

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 a la persona moral denominada [redacted] propietaria del predio verificado por conducto de su apoderada legal la ciudadana [redacted] o bien, a través de las personas [redacted], quienes son autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en el domicilio ubicado en [redacted]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------
---

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

OCTAVO.- CÚMPLASE.----------

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

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELAZQUEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO