Expediente: INVEACDMX/OV/DU/03/2023

En la Ciudad de México, a veintitrés de febrero del dos mil veintitrés.----------

---

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Euzkaro, número cuarenta y tres (43), colonia Industrial, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil ochocientos (07800), Ciudad de México, atento a los siguientes:----------

---

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

1.- En fecha tres de enero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/03/2023, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por Mónica Monter Tolentino, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/51/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día cinco de enero de dos mil veintitrés.----------

---

2.- El dieciocho de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "[redacted] a quien refiere como [redacted] del inmueble visitado, 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 proveído de fecha veinte de enero de dos mil veintitrés, a través del cual se reconoció la calidad del promovente como representante legal y el interés de su representada, como [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento; asimismo, se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y a los ciudadanos que refirió en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.----------

---

3.- El nueve de febrero de dos mil veintitrés, 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] en su calidad de representante legal de la persona moral [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento administrativo, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, turnando 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.----------

---

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

---

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

---

ME CONSTITUÍ EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGUÉ ORIGINAL ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACTO SEGUIDO ME PERMITEN EL ACCESO, REALIZÓ UN RECORRIDO PARA REALIZAR UNA INSPECCIÓN OCULAR. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1 Y 2. SE TRATA DE UN PREDIO DONDE AL MOMENTO SE ADVIERTE UNA EXCAVACIÓN YA TERMINADA CON UNA PROFUNDIDAD DE 2.5 M. (DOS PUNTO CINCO METROS), EN ÉSTA SE REALIZA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CISTERNA, LA CUAL YA ESTA CON LOS CIMIENTOS Y CUENTA CON UNA PROFUNDIDAD TOTAL DE 4 M. (CUATRO METROS), LA PROFUNDIDAD DE AMBAS EXCAVACIONES SE TOMA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. ADVIERTO TRABAJOS CONSISTENTES EN ARMADO DE ACERO PARA LA CIMENTACIÓN, ASÍ MISMO OBSERVO TRABAJOS DE DEMOLICIÓN DE ALGUNAS PARTES DE LA BARDA PERIMETRAL PREEXISTENTE, AL MOMENTO SÓLO HAY UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE, LA CUAL SE USA COMO ÁREA DE OFICINA

Y BODEGA. 3. AL MOMENTO EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA. 4. AL MOMENTO SE OBSERVA UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA. 5. AL MOMENTO NO HAY VIVIENDAS. 6. POR EL AVANCE DE LA OBRA, AL MOMENTO NO HAY VIVIENDAS. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 523.95 M2 (QUINIENTOS VEINTITRÉS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 38 M2 (TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) Y ESTA ÚNICAMENTE CORRESPONDE A LA CONSTRUCCIÓN PREEXISTENTE ANTES MENCIONADA, C) EL ÁREA LIBRE AL MOMENTO ES DE 485.95 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE AL MOMENTO ES DE 38 M2 (TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) QUE IGUAL CORRESPONDE A LA CONSTRUCCIÓN PREEXISTENTE, E) AL MOMENTO LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 2.30 M (DOS PUNTO TREINTA METROS), F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 38 M. (TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS), G) AL MOMENTO SÓLO HAY PLANTA BAJA Y TIENE UNA ALTURA DE 2.30 M. (DOS PUNTO TREINTA METROS), H) AL MOMENTO NO HAY CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA, I) AL MOMENTO NO HAY SÓTANOS, J) AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN SEMISÓTANO, 8. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA HUASTECA Y CALZADA DE LOS MISTERIOS SIENDON LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA CALZADA DE LOS MISTERIOS Y ESTÁ A UNA DISTANCIA DE 40 M. (CUARENTA METROS). 9. EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 21 M. (VEINTIÚN METROS). A. EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN APARTADO DE DOCUMENTOS. C. EXHIBE OFICIO DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. CONSTE..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó un predio con excavación a una profundidad de dos punto cinco metros (2.5m) donde se realiza la construcción de una cisterna, la cual ya está con los cimientos y cuenta con una profundidad total de cuatro metros (4m), tomando la profundidad de ambas excavaciones a partir del nivel de banqueta; observando trabajos consistentes en armado de acero para la cimentación, de demolición de algunas partes de la barda perimetral preexistente, advirtiendo solo una edificación preexistente de planta baja, la cual se usa como área de oficina y bodega; el aprovechamiento observado es de construcción de obra nueva.----------

---

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en: ----------

---

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NO. 2248-151DODO21D, PARA EL DOMICILIO EUZKARO, NÚMERO 43, COLONIA INDUSTRIAL, C.P. 07800, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO. CON ZONIFICACIÓN HC/3/30/M..

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 0459/21, PARA EL DOMICILIO EUZKARO, NÚMERO 43, COLONIA INDUSTRIAL, C.P. 07800, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO. CON SELLO DE LA ALCALDÍA DE FECHA 02 SEPTIEMBRE 2021 Y NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 43..

III.- OFICIO CON ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO PARA PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020, PARA EL DOMICILIO EUZKARO, NÚMERO 43, COLONIA INDUSTRIAL, C.P. 07800, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, EN OFICIO SE MENCIONA ZONIFICACIÓN HC/3/30/M,.

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. ----------

---

En este sentido y por lo que toca a las documentales exhibidas al momento de la visita, consistentes en Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.----------

---

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el dieciocho de enero de dos mil veintitrés, 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. ----------

---

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, los mismos 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, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, dichas instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.----------

---

Así las cosas, se advierte que en la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el representante legal del visitado, en la etapa de alegatos, de manera cardinal reitera lo manifestado a través de su escrito de observaciones, solicitando sean tomadas en cuenta las documentales presentadas durante la substanciación del procedimiento, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del 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 hacen consistir en las siguientes:----------

---

1) Copia certificada por notario del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020 relativo al Dictamen Técnico para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, de fecha veintiocho de julio de dos mil veinte, para el predio visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

2) Copia certificada por notario de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0459/21 de fecha de expedición dieciséis de julio de dos mil veintiuno, del que se desprende que al inmueble visitado, se le asignó el número oficial cuarenta y tres (43), la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

3) Copia certificada por notario del oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/1277/2021, de fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, relativo a la opinión técnica de revalidación del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020 relativo al Dictamen Técnico para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, de fecha veintiocho de julio de dos mil veinte, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

4) Copia certificada por notario del oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/2428/2022, de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintidós, relativo a la opinión técnica de revalidación del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020, la cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 28977-151MAEF22, de fecha de expedición diecisiete de octubre de dos mil veintidós para el inmueble visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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 a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en la ejecución de construcción de obra nueva.----------

Con relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, esta autoridad advierte que con la misma se acredita la asignación del número oficial al predio para el cual fue expedido, corroborándose con dicha documental, la identidad del predio con el inmueble materia del presente procedimiento.----------

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, 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 Federa y 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. ----------

---

Bajo ese tenor, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 28977-151MAEF22, de fecha de expedición diecisiete de octubre de dos mil veintidós. -

---

Consecuentemente, del Certificado de mérito, se advierte que al predio verificado le aplican las siguientes zonificaciones: **HC/3/30/M** (Habitacional con comercio en planta baja, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre, densidad media (M), una vivienda cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de la superficie total del terreno y **HM/6/30/Z** (Habitacional mixto, seis (6) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre, densidad (Z): el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en el Eje 4 Norte Poniente 128, Av. Fortuna, Euzkaro, Talismán, Av. 510, en el Tramo J'- K' de: Calzada Vallejo a: Av. 412; aunado a ello, se desprende que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional en cita:----------

---

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, de conformidad con la Norma 4. Denominada "En Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 70 fracción I, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación; disposiciones que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

---

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Gustavo A. Madero.----------

---

4.4 Norma de Ordenación. ----------

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación. ----------

---

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 y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.----------

---

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.----------

---

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

---

4.1. *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 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 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.*----------

---

Ahora bien, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, identificado con el número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020, de fecha veintiocho de julio de dos mil veinte, el oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/1277/2021, de fecha tres de agosto de dos mil veintiuno y el oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/2428/2022, de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintidós, estos dos últimos relativos a la opinión técnica de revalidación del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0932/2020, todos signados por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, advirtiendo del primero de ellos lo siguiente: ----------

---

"... esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ***emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de obra***

nueva para 20 departamentos en 6 niveles (Semisótano + P.B. + 5 niveles), con altura de 23.95metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción de 2,199.80 m² sobre nivel de banqueta y una superficie de construcción de 508.63m² bajo nivel de baqueta para proporcionar 36 cajones de estacionamiento… *(sic)* ----------

---

De lo anterior, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra para 20 departamentos en 6 niveles (Semisótano + P.B. + 5 niveles), con altura de 23.95metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción de 2,199.80 m² sobre nivel de banqueta y una superficie de construcción de 508.63m² bajo nivel de baqueta para proporcionar 36 cajones de estacionamiento, en el inmueble verificado. ----------

---

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 la construcción de obra nueva, así como una excavación a una profundidad de dos punto cinco metros (2.5m) donde se realiza la construcción de una cisterna, la cual ya está con los cimientos y cuenta con una profundidad total de cuatro metros (4m), observando trabajos de armado de acero para la cimentación, advirtiendo una edificación preexistente de planta baja, la cual se usa como área de oficina y bodega; se colige que al momento de la visita de verificación se encontraban ejecutando intervenciones al amparo de los oficios antes citados, por tanto, esta autoridad determina que la persona visitada demostró el cumplimiento del objeto de la orden de visita de verificación en relación con los documentos requeridos en el alcance de la misma. ----------

---

No obstante lo anterior, y derivado del avance de la obra se **CONMINA** a la persona visitada, para que la realice de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Gustavo A. Madero, así como para que atienda lo establecido en los documentos analizados.----------

---

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes anexadas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

---

Por consiguiente 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 de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. ----------

---

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 a la persona moral denominada '[redacted] por conducto de su representante legal el ciudadano [redacted] o bien, o a través de los ciudadanos [redacted] autorizados en el presente procedimiento en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio autorizado para tal efecto, ubicado en [redacted] Ciudad de México. ----------

---

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. SASHA V. RENTERÍA HERNÁNDEZ.

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.