



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023

En la Ciudad de México, a dieciséis de marzo de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El uno de febrero de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/77/2023, la cual fue ejecutada el día dos del mismo mes y año, por Diana Ericka Medina Hidalgo, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas el tres de febrero de dos mil veintitrés, en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/677/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El siete de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, así como persona autorizada para los mismos efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, presentando las pruebas que consideró pertinentes; al cual le recayó acuerdo de fecha diez de febrero de dos mil veintitrés, mediante el que se requirió que presentara las documentales con las que acreditara su personalidad y el interés de su representada con el inmueble objeto del presente procedimiento, estableciendo hora y fecha para el desarrollo de la audiencia de ley y teniendo por ofrecidas las pruebas, asimismo se tuvo por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a la persona señalada para tales efectos. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el dos de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de la promovente, desahogándose las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos no realizó ninguno. -----

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

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 de la ahora Ciudad de México 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 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 análisis 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 CONSTITUI EN EL INMUEBLE DE MÉRITO A EFECTO DE REALIZAR VISITA DE VERIFICACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DE [REDACTED] PERSONAL MORAL EN SU CARACTER DE PROPIETARIO Y/O LOS CC [REDACTED] SIENDO ATENDIDA POR [REDACTED] A QUIEN SE LE EXPLICO LA FINALIDAD DE LA VISITA, NOS PERMITIO LA ENTRADA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR, 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PROCESO DE EXCAVACION, SE OBSERVA FACHADA INTACTA, 2.- AL MOMENTO DE REALIZA EXCAVACIÓN DE 6 METROS, EN UNA SUPERFICIE DE 150 METROS CUADRADOS, SE OBSERVA EN PB COLOCADOS POLINES PARA SIGUIENTE NIVEL, COMPLEMENTARIA A LA EXCAVACION, PARA ARMADO DE MUROS DE COLINDANCIA, SE OBSERVAN TRABAJADORES Y MATERIAL PROPIO DELA CONSTRUCCIÓN, SE OBSERVAN CASTILLOS ARMADOS, PARA MUROS PERIMETRALES, 3. SE TRATA DE OBRA NUEVA, CON UN AVANCE DE 10%, 4.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES; A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 292.77 METROS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023

CUADRADOS, DOS CIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1171.08 METROS CUADRADOS, ( MIL CIENTO SETENTA Y UNO PUNTO CERO OCHO METROS CUADRADOS, TOMADA DEL CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, C) SE OBSERVA SOLO UNA EXCAVACION DE 6 METROS LINEALES, D) SOLO SE OBSERVA EXCAVACION DE 6 METROS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, E) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE ESTA EN PROCESO DE EXCAVACION, 5. LA COLINDANCIA ES DE 20 CERTIMETROS, 6. EXISTE EXCAVACION DE 6 METROS ESTAN REALIZANDO MURO DE CONTENCIÓN DE CONCRETO EN COLINDANCIA, DE NIVEL DE BANQUETA HACIA LA EXCAVACION, AUN NO HAY NIVELES A NIVEL DE BANQUETA, POR LO QUE AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TAPIALES, 7. LAS ENTRE CALLES SON MEDELLIN Y VALLADOLID, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA A 20 METROS DE LA ESQUINA DE MEDELLIN, 8.- EL INMUEBLE CUENTA CON NUEVE PUNTO CINCO METROS LINEALES DE FRENTE, A. EXHIBE EN COPIA SIMPLE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI, D. EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTISTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA..-----

Así pues, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación, de manera medular advirtió que se trata de un inmueble donde al momento se realiza excavación en proceso de seis metros (6 m), con la fachada intacta y en planta baja observó colocados polines para un siguiente nivel, armado de muros de colindancia y castillos para muros perimetrales, el aprovechamiento observado es de obra nueva con excavación de seis metros (6 m), en una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidos los siguientes instrumentos: --

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, PARA DOMICILIO COLIMA 138 COLONIA ROMA CP 06700.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE 2 AÑOS, PARA DOMICILIO COLIMA 138 COLONIA ROMA CP 06700.
- III.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTISTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. EXPEDIDO POR INBAL, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO APLICA, OFICIO N 2111-C/2035, DONDE MENCIONA QUE EL INMUEBLE DE MERITO NO ESTA INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBAL DE MUEBLES CON VALOR ARTISTICO; SIN EMBARGO ESCOLINDANTE CON LAS EDIFICACIONES UBICADAS EN LAS CALLES COLIMA NUMEROS 322 Y 316 Y TABASCO 291, EN LA COLONIA DE MERITO..-----
- IV.- OPINION TECNICA DE REVALIDACION DE OFICIO EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, OFICIO NUMERO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/224/2022, CUYO ASUNTO ES LA OPINION TECNICA DE REVALIDACION DE OFICIO, SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1053/2021, PARA EL DOMICILIO DE MERITO.-----

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*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

*aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la "fe pública" el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.* -----

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas durante la diligencia de verificación consistentes en certificado único de zonificación de uso del suelo; constancia de alineamiento y/o número oficial; autorización para intervenciones emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México; toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores. -----

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el siete de febrero 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. -----

Manifestaciones que 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 admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Asimismo, y toda vez que no fueron ofrecidos alegatos tal y como se hizo constar en la audiencia de fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, 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 a 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: -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 1979-151COLI22, de fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, para el predio ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma, código postal cero seis mil setecientos (06700), demarcación territorial Cuauhtémoc, emitido por la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1015, de fecha de expedición de cuatro de enero de dos mil veintiuno, para el predio ubicado en calle Colima, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, al cual se le asignó el número oficial trescientos dieciocho (318), la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.. -----

3.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, de fecha veintinueve de junio de dos mil veintiuno, que contiene Dictamen Técnico para la Demolición Parcial y Proyecto de Ampliación en A.C.P. para el inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022, de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, que contiene la Opinión Técnica de revalidación del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 para el inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Impresión del oficio número 2235-C/2159 de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras de la DACPAI del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el que informa que el inmueble ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, no está incluido en la relación del INBAL pero es colindante a tres edificaciones que si están incluidas en la relación de inmuebles con valor artístico, el cual se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio de indicio. -----

6.- Impresión del oficio número 2111-C/2035 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras de la DACPAI del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el que informa que no está incluido en la relación del INBAL pero es colindante a tres edificaciones que si están incluidas en la relación de inmuebles con valor artístico y emite recomendación técnica para intervenciones mayores



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

para la demolición parcial y la construcción de obra nueva en el predio ubicado en calle Colima, número trescientos dieciocho (318), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, el cual se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio de indicio.

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiarán conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis.

Con relación a la documental consistente en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1015, de fecha de expedición de cuatro de enero de dos mil veintiuno, es de señalar que con dicha constancia se acredita el domicilio del predio visitado, así como el número oficial que le fue asignado.

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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, 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

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

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

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

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

En tales condiciones, la persona visitada presentó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 1979-151COLI22, de fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, expedido para el inmueble visitado. -----

Indicado lo anterior, a efecto de determinar la vigencia del documento de cuenta, es de señalar que en términos de lo dispuesto en el precitado artículo 158, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se desprende que esta será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el cuatro de febrero de dos mil veintidós, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Por consiguiente, del certificado en estudio, mismo que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, se destaca que el inmueble visitado se ubica dentro de un área de conservación patrimonial, al cual le aplica de manera particular la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" y que es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el hoy Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere autorización del Instituto antes enunciado y contar con dictamen técnico en área de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Una vez establecido lo anterior, resulta oportuno retomar lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación, respecto a las intervenciones realizadas en el inmueble de mérito, lo que se transcribe para mejor referencia: -----

*"... SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PROCESO DE EXCAVACIÓN, SE OBSERVA FACHADA INTACTA, 2.- AL MOMENTO DE REALIZA EXCAVACIÓN DE 6 METROS, EN UNA SUPERFICIE DE 150 METROS CUADRADOS, SE OBSERVA EN PB COLOCADOS POLINES PARA SIGUIENTE NIVEL, COMPLEMENTARIA A LA EXCAVACIÓN, PARA ARMADO DE MUROS DE COLINDANCIA, SE OBSERVAN TRABAJADORES Y MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN, SE OBSERVAN CASTILLOS ARMADOS PARA MUROS PERIMETRALES, 3.- SE TRATA DE OBRA NUEVA, CON UN AVANCE DE 10%, 4.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES; A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 292.77 METROS CUADRADOS, DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ... C) SE OBSERVA UNA SOLA EXCAVACIÓN DE 6 METROS LINEALES, D) SOLO SE OBSERVA EXCAVACIÓN DE 6 METROS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, E) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE EXCAVACIÓN ..." (Sic). -----*

Por ello, toda vez que en el inmueble visitado se ejecutan trabajos de excavación y armado de muros de colindancia y perimetrales, considerados como obra nueva y que el mismo se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial y que es colindante a edificaciones con valor artístico catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de conformidad con lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, numerales 1, 2 y 3 así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68 y 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 y con autorización emitida por parte del



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los 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 para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del 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 y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

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

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

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.
3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requiere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluye deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.

**Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.**

**Artículo 65.** En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones.

**Artículo 66.** Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023

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

**Artículo 64.** Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. -----

**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. -----

En ese sentido, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente enunciados, la promovente ofreció como prueba el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2241/2022, de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, signado por el entonces Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por el cual emite Opinión Técnica favorable de revalidación del similar SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021, el cual refiere lo siguiente: -----

*"En relación con su solicitud ingresada en el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 07 de julio del año en curso, de **opinión técnica para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021**...* -----

*Una vez revisada su solicitud, la información que obra en nuestros archivos y considerando que el proyecto, no presenta modificaciones, esta Dirección determina **procedente** su solicitud para la revalidación del oficio de mérito.* -----

*... esta Dirección adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **opinión técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 de fecha 29 de junio de 2021 que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 355.74 m<sup>2</sup> en tres niveles (Sótano, P.B. + 1 nivel) y la conservación de la fachada principal y proyecto de ampliación de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional en 5 niveles (Sótano, Semisótano, P.B. + 4 niveles), con una altura de 18.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 1,171.05 m<sup>2</sup> (incluyendo fachada) y una superficie bajo nivel medio de banqueta de 585.54 m<sup>2</sup>, proporcionando 19 cajones de estacionamiento ..."*** (Sic). -----

De lo anterior, se desprende que la persona visitada obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en un primer momento el dictamen técnico SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1053/2021 favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de demolición parcial conservando fachada y de ampliación de un edificio con uso de comercio en planta baja y



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

habitacional en cinco niveles en el inmueble visitado y, posteriormente, obtuvo una opinión técnica favorable de revalidación del oficio antes citado. -----

Por otro lado, la persona visitada exhibió el oficio 2111-C/2035 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del que se desprende la recomendación técnica para intervenciones mayores para la demolición parcial y construcción de obra nueva, respecto del inmueble visitado; por lo que acredita que cuenta con recomendación técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

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 un inmueble en el cual se ejecutan trabajos de excavación y armado de muros de colindancia y perimetrales, y debido al avance de la obra al momento de la visita de verificación, no se cuentan con elementos suficientes para determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de los parámetros establecidos en los documentos ofrecidos por la persona moral visitada en relación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por lo que es procedente poner fin al presente procedimiento. -----

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 último, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.** -----

**Artículo 87.** Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita." -----

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al presente 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 en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/77/2023**

necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento. -----

**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] interesada en el presente procedimiento a través de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] o del autorizado [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones 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. VÍCTOR HUBO MIRANDA PALAFOX

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO