Expediente: INVEACDMX/OV/DU/132/2023

En la Ciudad de México, a diez de abril de dos mil veintitrés. ----------
---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Campos Elíseos, número once (11), colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos ochenta (11580), Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------

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

1.- El diez de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por Gracia Claudia Figueroa Castillo 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el catorce de febrero de dos mil veintitrés, mediante oficio con número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/866/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- El veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como apoderado legal del ciudadano [redacted] y demás copropietarios del inmueble verificado, mediante el cual señaló domicilio y autorizo personas para oír y recibir notificaciones, además de formular observaciones y presentar las 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 uno de marzo de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por acreditada su personalidad y el interés de sus representados, teniendo por señalado domicilio, así como autorizadas personas para oír y recibir notificaciones, admitiendo las pruebas exhibidas y señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley. ----------

---

3.- El veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, por formulados alegatos de manera verbal y de forma escrita, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el seis de junio de dos mil catorce y particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en áreas de actuación referente a las 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 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: ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

[redacted] 1.- SE OBSERVA UN PREDIO DELIMITADO CON TAPIALES METÁLICOS, CUENTA CON LETRERO DE OBRA CON LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN. AL INTERIOR SE OBSERVA UNA DEMOLICIÓN, CUENTA CON DOS MÁQUINAS RETROEXCAVADORAS APAGADAS AL MOMENTO, Y MONTÍCULOS DE CASCAJO, ASÍ COMO UN CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE DE UN NIVEL UTILIZADO COMO OFICINA AL MOMENTO EL CUAL MIDE SEIS METROS CUADRADOS. 2.- EL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA ES UNA DEMOLICIÓN MISMA QUE YA FUE LLEVADA A CABO, ES DECIR, AL MOMENTO NO HAY TRABAJADORES REALIZANDO NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN, LA ZONA EN DONDE SE EFECTUARON LOS TRABAJOS YA SE ENCUENTRA DELIMITADA CON CINTA PLASTICA COLOR AMARILLO COMO ZONA DE RIESGO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES LA DEMOLICIÓN CONCLUIDA ANTERIORMENTE DESCRITA. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA SOLO ES EL DE LA OFICINA MENCIONADA MISMA QUE ES DE UN NIVEL Y REITERO ES PREEXISTENTE. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES; A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1363M2 (MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA SOLO LOS SEIS METROS DE LA OFICINA YA MENCIONADA. 6.- AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS DESARROLLADOS POR LO CUAL NO ES POSIBLE DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 7.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TORCUATO TASSO Y SPENCER HACIENDO ESQUINA CON ÉSTA ÚLTIMA A CERO METROS. 8.- CUENTA CON DOS FRENTES SIN EMBARGO, SU INTERSECCIÓN SE ENCUENTRA BORDEADA, SIENDO 13.50M (TRECE PUNTO CINCUENTA METROS SOBRE CAMPOS ELÍSEOS Y 38.26M (TREINTA Y OCHO PUNTO VEINTISÉIS METROS) SOBRE LA CALLE SPENCER Y 8.32M(OCHO PUNTO TREINTA Y DOS METROS) EN LA DIAGONAL ENTRE AMBAS. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A., B. Y C. REFERENTES A DOCUMENTOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior constató una demolición concluida, maquinaria y montículos de cascajo, sin que se adviertan trabajadores al momento ni algún tipo de intervención, además señaló la presencia de un nivel utilizado como oficinas con una superficie de seis metros cuadrados (6 m²). Ahora bien, por lo que hace a la medición obtenida, la cual fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende la siguiente: ----------

---

Superficie total del predio	Mil trescientos sesenta y tres metros cuadrados (1363 m²)

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:----------

---

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN., FOLIO 11597-151HETA21 PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. ZONIFICACIÓN H/12 /35/250.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICION CUATRO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. SIN FOLIO LEGIBLE..

III.- DICTÁMEN TÉCNICO DEMOLICION TOTAL EN ACP EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICION DIECIOCHO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/732/2021 EN EL CUAL SE SEÑALA DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA ESTRICTAMENTE DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA LLEVAR A CABO LA DEMOLICION TOTAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE..

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 lo concerniente a las documentales descritas consistente en el certificado de zonificación y la constancia de alineamiento, es de señalar que si bien fueron exhibidas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de estas en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: --

---

---

*"**Artículo 97.**- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio,** o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..."* ----------

---

Énfasis añadido ----------

Respecto al Dictamen Técnico para demolición total en A.C.P., identificado con el número de folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, toda vez que fue exhibido y admitido durante la substanciación del presente procedimiento, será analizado 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 veinticuatro de febrero 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. ----------

---

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -------

---

Por otra parte, de los alegatos formulados en la audiencia de ley, así como los presentados de forma escrita, se advierte que únicamente se constriñen en reiterar lo señalado en el escrito de observaciones previamente estudiado, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar algún pronunciamiento. ----------

---

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,

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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: ----------

---

1. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13558-151HETA22 de doce de julio de dos mil veintidós, emitido para el inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción V 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 público de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 451/2021 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, emitido para el inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

   ---

3. Copia certificada por notario público del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene el Dictamen Técnico de demolición total en A.C.P. referente al inmueble ubicado en Avenida Campos Elíseos, número once (11), colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

   ---

4. Copia certificada por notario público del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0706/2022, de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene el Dictamen Técnico para demolición y obra nueva en A.C.P. referente a la demolición del inmueble ubicado en [redacted] así como el proyecto de construcción de obra nueva en el predio ubicado en Avenida Campos Elíseos, número once (11), colonia Polanco V Sección, alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa.

En principio, es oportuno señalar que un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, es la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

ocupa, 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 vigentes al momento de su emisión, 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 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"...----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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. ----------

---

En tales condiciones, la persona visitada exhibió el Certificado de Zonificación con número de folio 13558-151HETA22, por lo que a efecto de determinar si el certificado antes mencionado se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, se debe atender a lo señalado por el párrafo segundo del precitado artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se indica que los certificados tendrán una vigencia permanente siempre y cuando se realice el pago anual de derechos, por lo que tomando en consideración que el certificado en estudio fue expedido el doce de julio de dos mil veintidós, aún no transcurre el año completo para que la promovente realice el pago de derechos anual antes señalado, por tanto el certificado de cuenta se encontraba vigente al momento de la visita de verificación. ----------

---

Ahora bien, del análisis realizado al contenido del multicitado Certificado, se destaca que el inmueble visitado se ubica dentro de un área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere autorización a través de un dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

---

En ese orden de ideas, 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: ----------

---

"... al interior se observa una demolición, cuenta con dos máquinas retroexcavadoras apagadas al momento y montículos de cascajo, así como un cuerpo constructivo preexistente de un nivel utilizado como oficina al momento, el cual mide seis metros cuadrados...el tipo de intervención ejecutada es una demolición misma que ya fue llevada a cabo..." (sic) ----------

---

Por ello, toda vez que en el inmueble visitado se advierte que fueron realizados trabajos de demolición y considerando que el mismo se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, 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 con el 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 Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México. ----------

---

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. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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. ----------

---

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 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 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.*----------

---

En ese tenor, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente enunciados, el promovente ofreció como prueba el Dictamen Técnico de demolición en A.C.P., identificado con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable para la demolición del inmueble ubicado en Avenida Campos Elíseos, número once (11), colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, tal y como se advierte a continuación: ----------

---

"…, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de la edificación existente conformada en planta baja, planta alta y azotea, con una superficie total de construcción de 737.33 m² …" (Sic) ----------

---

Del mismo modo, en relación con el dictamen antes descrito, la persona visitada exhibió copia certificada del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0706/2022 de fecha dieciséis de marzo de dos mil

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

veintidós, mediante el cual se emitió Dictamen Técnico para demolición y obra nueva en A.C.P, referente a la demolición del inmueble ubicado en [redacted] el cual fue fusionado con el predio ubicado en Avenida Campos Elíseos, número once (11); además de la autorización para ejecutar una obra nueva en el domicilio antes mencionado, lo que se transcribe para mayor claridad. ----------

---

"…, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de 693.83 m2 del inmueble (antes conocido [redacted] en dos niveles (semisótano + pb + 1 nivel, incluye azotea), así como el proyecto de construcción de obra nueva (en los predios fusionados) para 32 departamentos en 12 niveles (4 sótanos + semisótano + pb + 11 niveles), con altura sobre nivel medio de banqueta de 42.60 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 9,691.56 m2 y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 4,972.78 m2, proporcionando 96 cajones de estacionamiento …" (Sic) ----------

---

De lo anterior, se advierte que la persona visitada obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en un primer momento el dictamen técnico favorable identificado con el número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021 en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total del inmueble ubicado en el domicilio visitado y, posteriormente, obtuvo un segundo dictamen técnico favorable con número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0706/2022, del cual se desprende que el predio ubicado en [redacted] se fusiono al ubicado en Campos Elíseos, número once (11), en el cual se autorizó la demolición del inmueble ubicado en ese domicilio y la construcción de una obra nueva.----------

---

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 predio en el cual se observó una demolición concluida, sin que se realicen otros trabajos al momento de la visita de verificación; derivado del avance de la obra esta autoridad no cuenta con elementos para determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de 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 la prueba restante, 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 los ciudadanos [redacted] o a través de su apoderado legal el ciudadano [redacted] o bien, de los ciudadanos [redacted] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted]

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

---

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00