



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes, número cincuenta y tres (53), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El once de noviembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por Juan Manuel Díaz Herrera, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5341/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, en el que consta el diverso SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3257/2022, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual, tuvo a bien informar que el inmueble materia del presente procedimiento se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, además de que en los archivos y base de datos de esa unidad administrativa se tienen registrados dos (2) antecedentes respecto del predio de trato, siendo el primero identificado mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2713/2016, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciséis, del que se desprende la emisión del dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para únicamente la demolición total de una superficie de dos mil doscientos treinta y uno punto cincuenta y ocho metros cuadrados (2,231.58 m<sup>2</sup>), y el segundo identificado con el número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2016, de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, del que se advierte la emisión del dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva de ciento noventa y ocho (198) departamentos en quince (15) niveles [cinco (5) Sótanos + Semisótano + P.B. + catorce (14) niveles] con una altura de cuarenta y seis punto ochenta metros lineales (46.80 m) al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de veinte mil ciento dieciséis punto diecinueve metros cuadrados (20,116.19 m<sup>2</sup>) y bajo nivel de banqueta de once mil seiscientos noventa y cinco punto veintitrés metros cuadrados (11,695.23 m<sup>2</sup>). -----

2.- El veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] a quien refirió ser propietaria del inmueble verificado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de treinta de noviembre de dos mil veintidós, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los instrumentos con los que acreditará la [REDACTED]

*[Handwritten signatures]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022**

personalidad con la que se ostentaba, así como el interés de su representada, apercibido que caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de cuatro de enero de dos mil veintitrés, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditada la personalidad que ostentaba y por reconocido el interés de su representada; por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta. Procediendo a fijar 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. -----

4.- El veinticuatro de enero 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 ciudadano [REDACTED], quien se encuentra debidamente autorizado por el promovente, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, y por presentados alegatos 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: -----

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022

Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, 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 análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PROCEDO A CORROBORAR TODOS Y CADA UNO DE LOS PUNTOS MARCADOS EN LA MISMA. 1) ES UN PREDIO DE UN SEMISOTANO Y SOTANOS CINCO LOS CUALES SON OCUPADOS COMO ESTACIONAMIENTOS. DESDE VIA PUBLICA SE OBSERVA PLANTA BAJA Y CATORCE NIVELES. SE OBSERVA EN PLANTA BAJA AREA DE AMENIDADES COMO ALBERTA, GIMNASIO, AREA VERDE DULOTECA, SALA DENOMINADA LOUNGE. EL INMUEBLE CONSTA DE 198 DEPARTAMENTOS DONDE EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL SON DUPLEX, DEL NIVEL 2 AL 15 CATORCE DEPARTAMENTOS POR NIVEL. 2) AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGUN TIPO DE TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICION, OBRA, REMODELACIÓN, AMPLIACIÓN ASI COMO NINGUN TIPO DE TRABAJOR PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN NI RUIDOS PROPIOS DE OBRA. 3) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES HABITACIONAL. 4) EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE QUINCE CONTANDO PLANTA BAJA. 5) AL MOMENTO SE CUENTAN CIENTO NOVENTA Y OCHO VIVIENDAS Y DOS CASETAS DE VIGILANCIA. 6) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DESAHOGAR EL PRESENTE PUNTO YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LAS VIVIENDAS DEL PREDIO POR ENCONTRARSE HABITADAS. 7) SOBRE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) DEL PREDIO: 2,041 M2, (DOS MIL CUARENTENA Y UN METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 21,440.48 METROS CUADRADOS (VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 664 METROS CUADRADOS (SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 1,377 METROS CUADRADOS (UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: ES DE 51 METROS LINEALES.F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 20,116 METROS CUADRADOS (VEINTE MIL CIENTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS), G) ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE: 3 METROS EN TODOS LOS NIVELES. H) EL NUMERO DE SOTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO ES DE UN SEMISOTANO Y CINCO SOTANOS. I) SI SE OBSERVA UN SEMI SOTANO Y LA ALTURA DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1.80 METROS LINEALES. (UN METRO CON OCHENTA CENTÍMETROS). J)0) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 11,695 METROS CUADRADOS (ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 11, 695 METROS CUADRADOS ( ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. 8.) EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA MAZATLAN Y DIAGONAL PATRIOTISMO. DONDE LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA ES CERO METROS LINEALES, YA QUE EL INMUEBLE OCUPA TODA LA CUADRA. 9) METROS LINEALES DE FRENTE SOBRE LA CALLE ALFONSO REYES ES DE 85 METROS LINEALES. SOBRE LOS APARTADOS A), B) Y C) SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A LOS DOCUMENTOS DE LA PRESENTE ACTA DE VISITA DE VERIFICACION. -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido de un (1) semisótano, cinco (5) sótanos y quince (15) niveles sobre nivel de banquetta, advirtiendo ciento noventa y ocho (198) departamentos; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022

Superficie total del Predio	Dos mil cuarenta y un metros cuadrados (2041 m <sup>2</sup> )
Superficie de Área libre	Seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (664 m <sup>2</sup> )
Superficie de Desplante	Mil trescientos setenta y siete metros cuadrados (1377 m <sup>2</sup> )
Altura máxima a partir del nivel de banquetta	Cincuenta y un metros lineales (51 m)
Superficie total de construcción sobre nivel de banquetta	Veinte mil ciento dieciséis metros cuadrados (20,116 m <sup>2</sup> )
Altura entre pisos	Tres metros lineales (3 m)
Semisótano	Altura de uno punto ochenta metros lineales (1.80 m), sobre nivel de banquetta

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 PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE MAYO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE 1 AÑO, FOLIO NO. 25475-151CAAL18, CUENTA CATASTRAL [REDACTED] DOBLE ZONIFICACIÓN H/3/20/M Y HO/6/20/Z TAMBIEN POR SER UN PREDIO CON FRENTE A DIAGONAL PATRIOTISMO LE APLICA LA NORMA GENERAL DE ORDENACION NUMERO 10. LE CORRESPONDE UNA ZONIFICACION HO15/30/Z.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE 90 DIAS, FOLIO 000207, FORMATO AU-10.

III.- 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 CULTURAL URBANO Y O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2016, ASUNTO DICTAMEN TÉCNICO A.C.P FIRMADA POR ARQUITECTA BEATRIZ EUGENIA PÉREZ MENDEZ; DIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO.

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. -----

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, curso que

*[Handwritten signature]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022**

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 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 presentados por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto, se advierte que únicamente se constriñen en reiterar que con las probanzas ofrecidas, su representada no contraviene disposiciones normativas aplicables, 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.-** 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 el Notario Público número doscientos diez (210) de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, identificado con el número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2016, de veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, signado por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**2.-** Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, identificado con el número de folio 25475-151CAAL18, de fecha de expedición veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que 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. -----

**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. -----

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 Federal y 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022

**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** (vigente al momento de la visita de verificación)

**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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022

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, identificado con el número de folio 25475-151CAAL18, de fecha de expedición veinticinco de mayo de dos mil dieciocho.

Consecuentemente, del Certificado de mérito, se advierte que al predio verificado le aplican las siguientes zonificaciones: **H/3/20/M** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y Densidad Media], y **HO/6/20/Z** [Habitacional con Oficinas, seis (6) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y Densidad "Z"], asimismo dada su ubicación del predio le aplica la Norma General de Ordenación N°3 referente a la Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), también, además, por ser un predio frente a Diagonal Patriotismo, un Corredor Urbano, le aplica la Norma General de Ordenación N°10, referente a "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", que le otorga **HO15/30/Z** [Habitacional con oficinas, quince (15) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre y Densidad Z]; 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 Cuauhtémoc, 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 que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas; disposiciones que para mejor referencia se citan a continuación:

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

**4. Áreas de Conservación Patrimonial**

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.

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.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022**

**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 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.

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/CGDAU/DPCU/3312/2016, de veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, signado por la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo, que obra dentro de los archivos y base de datos de esa unidad administrativa, de acuerdo con el oficio emitido por dicha Secretaría y referido en el numeral 1, del capítulo denominado "Resultandos" del presente fallo, del cual se advirtió 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 estricta materia de conservación patrimonial** al proyecto de construcción de obra nueva de 198 (ciento noventa y ocho) departamentos en 15 niveles (5 Sótanos + Semisótano + P.B. + 14 niveles.) con una altura de cuarenta y seis punto ochenta metros al piso terminado de la azotea, **una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 20,116.19 m<sup>2</sup>** y bajo nivel de banqueta **de 11,695.23 m<sup>2</sup>** para una capacidad de 271 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 nueva de ciento noventa y ocho (198) departamentos en quince (15) niveles [cinco (5) Sótanos + Semisótano + P.B. + catorce (14) niveles] con una altura de cuarenta y seis punto ochenta metros lineales (46.80 m) al piso terminado de la azotea, una

*[Handwritten signature]*



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/924/2022**

superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de veinte mil ciento dieciséis punto diecinueve metros cuadrados (20,116.19 m<sup>2</sup>) y bajo nivel de banqueta de once mil seiscientos noventa y cinco punto veintitrés metros cuadrados (11,695.23 m<sup>2</sup>), 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 un inmueble constituido de un (1) semisótano, cinco (5) sótanos y quince (15) niveles sobre nivel de banqueta, advirtiendo ciento noventa y ocho (198) departamentos, con las siguientes superficies: total del predio de dos mil cuarenta y un metros cuadrados (2,041 m<sup>2</sup>), área libre seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados (664 m<sup>2</sup>), desplante de mil trescientos setenta y siete metros cuadrados (1,377 m<sup>2</sup>), y total construida a partir del nivel de banqueta de veinte mil ciento dieciséis metros cuadrados (20,116 m<sup>2</sup>); al momento de la visita de verificación se encontraba dentro de los parámetros y niveles señalados en los documentos 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. -----

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.*" -----

**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 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 -----

*[Firma manuscrita]*

