



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Xicotécatl, número doscientos cuarenta y ocho (248), colonia Del Carmen, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil cien (04100), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha trece de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/957/2022, la cual fue ejecutada el quince del mismo mes y año, por Aline Rojas Sánchez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6050/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.-----

2.- El veintiocho de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de cuatro de enero de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento con el que acredite su interés en el procedimiento que se actúa, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- Por lo anterior, mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el dieciocho de enero de dos mil veintitrés suscrito por la ciudadana [REDACTED] se realizó el desahogo de la prevención indicada; por lo que en proveído dictado el veintitrés del mismo mes, esta autoridad determinó tener por desahogada la prevención, de ahí que se reconoció el interés de la promovente en el presente procedimiento, y se autorizo domicilio para oír y recibir notificaciones, señalándose fecha y hora para que se llevará a cabo la celebración de la audiencia de Ley, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

4.- El trece de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.

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

I.- Se procede al 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, ASÍ COMO POR DARLO POR CIERTO EL VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO, LE INDICO MI PROCEDENCIA, LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, LE EXPLICO EL PROCEDIMIENTO ASÍ COMO EL OBJETO DE LA FILMACIÓN. PROCEDO A ENTREGAR EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. EL VISITADO ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN ACOMPAÑÁNDOME EN TODO MOMENTO DE ÉSTA. CON RELACIÓN AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES FACHADA DE PIEDRA VOLCÁNICA CON APLANADO GRIS CUBIERTO POR VEGETACIÓN, PORTÓN METÁLICO VERDE. ES UN INMUEBLE CON UN PATIO FRONTAL, AL FONDO SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN ETAPA DE ACABADOS, Y SE ADVIERTEN VANOS EN VENTANAS Y PUERTAS, NO SE OBSERVA NINGÚN ENSER HABITACIONAL INSTALADO, ADVIERTO PISO DE TIERRA EN PATIO. SE ADVIERTEN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO ARENA, TEZONTLE, GRAVA, BULTOS DE MORTERO Y DE CONCRETO RECIENTES. 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ADVIERTEN TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE YESOS, TRABAJOS DE ELECTRICIDAD. SE OBSERVA CANCELERÍA DE HERRERÍA Y VIDRIOS PARA COLOCAR. SE ADVIERTEN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO ARENA, TEZONTLE, GRAVA, BULTOS DE MORTERO Y DE YESO. EN EL INMUEBLE SE OBSERVAN PLAFONES NUEVOS, ASÍ COMO APLANADOS DE RECIENTE COLOCACIÓN, YESOS Y PISOS DE CONCRETO RECIENTES. SE OBSERVAN VANOS EN VENTANAS Y PUERTAS. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS EN INMUEBLE EN ETAPA DE ACABADOS, COLOCACIÓN DE YESOS, TRABAJOS DE ELECTRICIDAD. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. 5.- AL MOMENTO SE ADVIERTE INMUEBLE EN ETAPA DE ACABADOS, SIN ADVERTIR ENSER ALGUNO, NI PODER DETERMINAR NÚMERO DE VIVIENDAS. 6.- AL MOMENTO SE ADVIERTE INMUEBLE EN ETAPA DE ACABADOS, SIN ADVERTIR ENSER ALGUNO, NI PODER DETERMINAR NÚMERO DE VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS (319 M2); B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES SEÑALADA EN CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL ; C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS (207 M2); D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO DOCE METROS CUADRADOS (CIENTO DOCE METROS CUADRADOS); E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO SEIS METROS (8.6 M); F) LA ALTURA DE ENTREPISOS EN PLANTA BAJA ES DE DOS PUNTO CINCO METROS (2.5 M) DE FIRME A LECHO BAJO DE LOSA, MIENTRAS QUE EN PRIMER NIVEL MIDE DOS PUNTO CUATRO METROS (2.4) DE FIRME A LECHO BAJO DE LOSA; MIENTRAS QUE EN EL SEGUNDO NIVEL ES DE DOS PUNTO SIETE METROS (2.7 M2) DE LECHO DE FIRME A LECHO BAJO DE LOSA; G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO OCHO METROS CUADRADOS (268.8 M2); H) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. I) AL MOMENTO NO SE OBSERVAN SOTANOS. J) AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SEMISÓTANO. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE GÓMEZ FARIAS Y MORELOS, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble con un cuerpo constructivo en etapa de acabados constituido de planta baja y dos niveles, con un patio frontal, advirtiéndose vanos en ventanas y puertas, con trabajos recientes consistentes en: colocación de yesos, aplanados, electricidad, cancelería, herrería, vidrio para colocar y pisos de concreto, así mismo observó materiales de construcción como son: arena, tezontle, grava, bultos de mortero, yeso y plafones.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas, mismas que se determinaron empleando telémetro laser digital marca bosh GLM150, se desprenden las siguientes:

Superficie total del predio	Trecientos diecinueve metros cuadrados (319 m ²)
Superficie de área libre	Doscientos siete metros cuadrados (207 m ²)
Superficie de desplante	Ciento doce metros cuadrados (112 m ²)
Altura total	Ocho punto seis metros lineales (8.6 m)
Altura de entresijos	Dos punto cinco metros lineales (2.5 m),



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

	en planta baja, dos punto cuatro metros lineales (2.4 m), en el primer nivel y de dos punto siete metros lineales (2.7 m) en el segundo nivel.
Superficie total construida a partir del nivel de banqueta	Doscientos sesenta y ocho punto ocho metros cuadrados (268.8 m ²)

Asimismo el Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron las documentales siguientes:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: 53485-151CACO21D; PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO. DONDE INDICA UNA SUPERFICIE DE TRESCIENTOS DIECIOCHO PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (328.31 M2).
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA COYOACÁN, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: OB/0473/2021; OFICINA 325; CON SELLO DE DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO ALCALDÍA COYOACÁN. EXPIDE Y AUTORIZA ARQUITECTO CYNTHIA BRISEÑO GONZÁLEZ DIRECTORA GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO.
- III.- DICTAMEN TÉCNICO PARA EL PROYECTO DE DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN EN A. C. P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: SEDUV/DGOU/DPCUEP/2801/2021; PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO. FIRMADO POR DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO.

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, se presumen 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

En este sentido y por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintiocho de diciembre de dos mil veintidós, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe 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 documentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otra parte, toda vez que no fueron ofrecidos alegatos tal y como se hizo constar en la audiencia de fecha trece de febrero 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 con los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 53485-151CACO21D, fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil veintiuno, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 2) Original de la constancia de alineamiento y/o número oficial, folio OB/0473/2021, con fecha de expedición treinta de junio de dos mil veintiuno, expedida por la Alcaldía Coyoacán para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 3) Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2801/2021, de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno, referente al dictamen técnico para el proyecto de demolición parcial y ampliación en área de conservación patrimonial, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, suscrita por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dela Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno.-

4) Copia simple del oficio 1895-C/1819, de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.-----

5) Original del oficio 401.3S.1-2021/1936, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, suscrito por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno.-

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias 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, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.-----

Respecto a la probanza consistente en las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, es de señalar que con esta se acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento.-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

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 tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".-----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

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

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.-----

Bajo esa tesitura, la persona visitada ofreció como prueba impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 53485-151CAC021D, fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil veintiuno por lo que toda vez que en términos del artículo 158, párrafo segundo del Reglamento anteriormente citado, su vigencia es permanente siempre y cuando se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

realice el pago anual de la contribución respectiva, derivado que al día de la fecha ya transcurrió el plazo de un año para realizar el pago correspondiente y que de las constancias que obra en autos del presente procedimiento no se advierte dicho pago.

No obstante lo anterior, del Certificado en estudio se advierte que el mismo fue emitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, por lo que es procedente entrar a su análisis mismo del que se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación: **H/9/40** [Habitacional Unifamiliar, nueve metros (9 m) máximos de altura, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre y densidad 1 vivienda por cada quinientos metros cuadrados del terreno (500 m²)].

Continuando con el estudio del certificado anteriormente citado, se advierte que el inmueble visitado entre otras cosas, se ubica dentro de un polígono de áreas de conservación patrimonial, por lo que le corresponde la aplicación de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, cuerpo normativo que para mejor referencia se cita a continuación:---

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán.

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 merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

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

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen.

PRIMERO.- La poligonal de este Programa Parcial se describe a continuación: al Norte Río Churubusco hasta Avenida División del Norte, al Este Avenida División del Norte hasta avenida Hidalgo, al Sur Avenida Hidalgo hasta San Pedro, continuando por la parte posterior de los predios con frente a esta avenida, hasta llegar a Caballocalco, Plaza Hidalgo, Jardín Centenario, Tres Cruces, parte posterior de los predios con frente a Belisario Domínguez, Ayuntamiento, Encantada, Francisco Sosa, Melchor Ocampo, Pérez Valenzuela y Avenida Progreso. Al Oeste; Av. Universidad hasta Río Churubusco, donde se cierra la poligonal, la cual se indica en el plano de usos del suelo anexo, el cual forma parte inseparable de este Instrumento.



En virtud de que el predio objeto del presente procedimiento, se encuentra en áreas de conservación patrimonial, de conformidad con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 70 fracciones I, II, VI y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de demostrar contar con dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

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

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

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

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

Artículo 70. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al 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.-----

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial.-----

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

Por lo que, afecto de acreditar el cumplimiento de la precitada obligación la persona visitada exhibió el oficio 401.3S.1-2021/1936, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, suscrito por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del que se advierte en su parte conducente que el inmueble en comento no está considerado monumento histórico, y no es colindante con alguno de éstos, así como que se ubica fuera de los límites de una zona histórica, por lo que esa Dirección no tiene competencia en el mismo, documental con la cual acredita que el inmueble objeto del presente procedimiento no es considerado monumento histórico, ni es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica.

Ahora bien, respecto del oficio 1895-C/1819, documental que al tratarse de copia simple, no es susceptible de producir convicción plena si no es adminiculada con una prueba que perfeccione su valor o bien sea exhibida en original o copia certificada, lo anterior, en términos del artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa 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.--

No obstante, constituye un indicio toda vez que del mismo se advierte que el inmueble de mérito no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, así mismo no es colindante con alguna construcción incluida en la citada relación, por lo que la Dirección de Arquitectura no tiene injerencia en emitir opinión técnica alguna sobre el mismo, lo anterior se robustece con lo señalado al realizar el estudio del certificado referido en líneas anteriores.

Finalmente, por lo que refiere al oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2801/2021, de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitido para el inmueble que nos ocupa, del cual se advierte entre otras cosas el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial del inmueble y la ampliación de vivienda unifamiliar, en el que se señala:

"[...] emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para proyecto de demolición parcial en una superficie de 61.07 m² en 1 nivel y la ampliación de vivienda unifamiliar en 3 niveles (P.B. + 2 Niveles), con una altura de 8.50 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 237.31 m², para proporcionar cajones de estacionamiento [...]" (sic).

Así las cosas, resulta que al inmueble verificado le fue emitido dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial en una superficie de sesenta y uno punto cero siete metros cuadrados (61.07 m²), y la ampliación de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

vivienda unifamiliar en tres (3) niveles (P.B. + 2 niveles), con una altura de ocho punto cincuenta (8.50 metros) al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de doscientos treinta y siete punto treinta y un metros cuadrados (237.31 m²).

No obstante, derivado de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita, se advierte que existe una discrepancia entre las superficies de desplante y máxima de construcción, además, del contenido de la misma no se desprende si se constató la existencia de superficies remetidas en el inmueble visitado; por lo que esta autoridad no cuenta con elementos suficientes para determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, siendo procedente poner fin al presente procedimiento.

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 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/957/2022

Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED], colonia [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México.-----

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

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

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

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

ELABORÓ:
LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO.

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.