



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Algeciras número 43 (cuarenta y tres), planta baja, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03920 (tres mil novecientos veinte), Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

-----  
**RESULTANDOS**  
-----

1.- Con fecha veintisiete de febrero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por la servidora pública Paulina Pérez Jiménez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1279/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- El día catorce de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostenta como poseedor del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete del mismo mes y año, en el que se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su ocuro de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- Con fecha once de abril 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], en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023**

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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, ambos para la Delegación Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente lo siguiente: -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

**HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADA DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ CONFIRMARLO EL VISITADO, DE NOMBRE [REDACTED], A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA VERIFICACIÓN, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, HAGO RECORRIDO Y RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. FACHADA ROSA EN PLANTA BAJA Y EL RESTO DEL INMUEBLE GRIS, EN FACHADA EN PLANTA BAJA ADVIERTO UN ANUNCIO DENOMINATIVO ADOSADO A FACHADA, DONDE SE LEE NAIL BAR, ACCESO MEDIANTE PUERTA PEATONAL Y AL INTERIOR EN PLANTA BAJA, OBSERVO UN INMUEBLE EN DONDE AL MOMENTO SE ESTÁN LLEVANDO A CABO TRABAJOS CONSISTENTES EN INSTALACIÓN DE LÁMPARAS Y RESANADO Y PINTURA DE MUROS, SE APRECIA LA RECIENTE COLOCACIÓN DE PISOS, SE OBSERVA UNA BASE DE CONCRETO, PARA LA INSTALACIÓN DE DOS OVALINES A NIVEL DE PISO. OBSERVO SILLAS EMPLOYADAS Y APILADAS. SANITARIO Y UN ÁREA DONDE SE ADVIERTE UNA ALACENA. 2.- TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE PISOS, COLOCACIÓN DE LÁMPARAS, RESANADO Y PINTURA DE MUROS Y UNA BASE DE CONCRETO PARA LA COLOCACIÓN DE DOS OVALINES A NIVEL DE PISO. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE REMODELACIÓN. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON TRES. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO LA PUEDO DETERMINAR, TODA VEZ QUE SOLO TENGO ACCESO A UNA PARTE DE LA PLANTA BAJA. B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA BAJA QUE ME OCUPA ES DE 94 M2 (NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). C) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE LA PLANTA BAJA QUE ME OCUPA SON 94 M2 (NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 9 M (NUEVE METROS). F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO LA PUEDO DETERMINAR, TODA VEZ QUE SOLO TENGO ACCESO A UNA PARTE DE LA PLANTA BAJA DEL INMUEBLE. G.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CÁDIZ Y SANTANDER, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 20 M (VEINTE METROS). 7.- NUEVE PUNTO TRES METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE. EL VISITADO EXHIBE LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. NO EXHIBE B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por 3 (tres) niveles, advirtiéndome en la planta baja trabajos de instalación de lámparas, resanados, pintura de muros, colocación de pisos, así como una base de concreto para la colocación de dos ovalines a nivel de piso, observando sillas empleadas y apiladas, sanitarios, así como un área con alacena, desarrollando el aprovechamiento de "trabajos de remodelación", con las siguientes superficies: de construcción y desplante en planta baja de 94.0 m<sup>2</sup> (noventa y cuatro metros cuadrados); las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión el visitado exhibió lo siguiente:

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:  
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA. FOLIO: 76628-1610RAL120, PARA EL DOMICILIO ALGECIRAS NÚMERO 43-A, COLONIA INSURGENTES MIXCOAC, CP 03920, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, ZONIFICACIONES: HG/3/30 ( HABITACIONAL CON COMERCIO (EN PLANTA BAJA), 3 NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE). SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 416.69 M<sup>2</sup>.  
II.- SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO O MONUMENTO ARTÍSTICO EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE. SUBDIRECCIÓN DE CONSERVACIÓN E INVESTIGACIÓN DEPARTAMENTO DE CONSERVACIÓN Y REGISTRO DE LA ARQUITECTURA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE NO INDICA. TRÁMITE: INBA-02-003, PARA EL DOMICILIO ALGECIRAS NÚMERO 43-A, COLONIA INSURGENTES MIXCOAC, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CP 03920, CON SELLO Y NÚMERO FOLIO: 0082, DONDE SE LEE "DACA/INBA INMUEBLE NO INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA". OTRO SELLO CON FECHA 19 DE ENERO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA.  
III.- DICTAMEN TÉCNICO PARA TRABAJOS DE OBRA MENOR EN A.C.F. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO, DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE NO INDICA. OFICIO NÚMERO: SEOUV/DGOU/DPCEP/0256/2023, PARA EL DOMICILIO ALGECIRAS 43 A, COLONIA INSURGENTES MIXCOAC, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DONDE SE LEE QUE EL INMUEBLE DE REFERENCIA SE LOCALIZA EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, DONDE SE CONSIDERA PROCEDENTE REALIZAR TRABAJOS SOLICITADOS. EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA ESTRICTAMENTE DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. SIGNADO POR EL DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
*XXVII, Junio de 2008*  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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".*

Al respecto, es de precisar que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación durante la visita de verificación, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo cual 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 día catorce de marzo de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Por lo que respecta a los argumentos vertidos en el sentido que la orden y acta de visita de verificación causan agravio toda vez que no reúnen los requisitos legales para su validez ya que no cumplen las formalidades establecidos en los artículos 14 y 16 constitucionales, razón suficiente para dejarlos sin efectos; al respecto esta autoridad determina no entrar al estudio de dichos argumentos, toda vez que los agravios expresados atañen medularmente a pretender impugnar la validez de los actos en comento, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de conformidad con el artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y Acta de Visita de Verificación, aunado a que los artículos 108 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

En relación a sus demás manifestaciones, las mismas se constriñen en ofrecer diversos medios probatorios con los cuales pretende acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha veintisiete de febrero de dos mil veintitrés, las cuales serán analizadas de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores.

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,





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023**

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 que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas en términos del 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 los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia Certificada por Notario público número setenta y nueve de la Ciudad de México, del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y Obras que no requieran Manifestación de Construcción, Licencias de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 58, de fecha de expedición diez de enero de dos mil veintitrés, emitido por la Subdirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende que el ciudadano [REDACTED], dio aviso a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sobre las intervenciones que se realizarían en el inmueble ubicado en calle Algeciras número 43 (cuarenta y tres) A, colonia Insurgentes Mixcoac, código postal 03920 (tres mil novecientos veinte), Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México. -----

2.- Copia Certificada por Notario público número setenta y nueve de la Ciudad de México, de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, folio 0082, con fecha en sello diecinueve de enero de dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende que el inmueble ubicado en Algeciras número 43 (cuarenta y tres) A, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03920 (tres mil novecientos veinte), no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); por lo que dicha documental no resulta idónea para acreditar el objeto y alcance de la orden de visita que nos ocupa. -----

3.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 70528-151ORAL22D, con fecha de expedición siete de noviembre de dos mil veintidós, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Algeciras número 43 (cuarenta y tres) A, colonia Insurgentes Mixcoac, código postal 03920 (tres mil novecientos veinte), Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación: HC/3/30 [Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción y





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023**

30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre], del cual esta autoridad entrará a su estudio en párrafos posteriores. -----

4.- Copia Certificada por Notario público número setenta y nueve de la Ciudad de México, del Aviso de Realización de Obra que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, folio 064, con fecha de recibido veinte de enero de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende que el ciudadano [REDACTED] dio aviso a través de la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez, sobre las intervenciones que se realizaría en el inmueble ubicado en calle Algeciras número 43 (cuarenta y tres) A, colonia Insurgentes Mixcoac, código postal 03920 (tres mil novecientos veinte), Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México.-----

5.- Copia Certificada por Notario público número setenta y nueve de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0256/2023, de fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés, 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 (SEDUVI), misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende el Dictamen Técnico para trabajos de obra menor en A.C.P para realizar los trabajos solicitados en el inmueble ubicado en calle Algeciras número 43 (cuarenta y tres) A, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México, con número de cuenta catastral [REDACTED], del cual esta autoridad entrará a su estudio en párrafos posteriores. -----

6.- Instrumental Pública de actuaciones, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----

7.- Presuncional Legal y Humana, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -----

III.- Con fecha once de abril de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, que en uso de la voz señaló los siguientes alegatos: -----

*"[...] En este acto ratifico mi escrito de observaciones ingresado en el Instituto con fecha catorce de marzo de dos mil veintitrés, el cual le recayó el número de folio 04531. Siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----*

Manifestación de la que se desprende medularmente que la ciudadana [REDACTED], quien en uso de la voz ratifica el escrito de fecha catorce de marzo de dos mil veintitrés, el cual fue





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

señalado en párrafos que anteceden, por lo que no existen manifestaciones distintas respecto de las cuales se deba realizar especial pronunciamiento.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, observando medularmente un inmueble constituido por 3 (tres) niveles, advirtiéndose en la planta baja trabajos de instalación de lámparas, resanados, pintura de muros, colocación de pisos, así como una base de concreto para la colocación de dos ovalines a nivel de piso, observando sillas empujadas y apiladas, sanitarios, así como un área con alacena, desarrollando el aprovechamiento de "trabajos de remodelación", con las siguientes superficies: de construcción y desplante en planta baja de 94.0 m<sup>2</sup> (noventa y cuatro metros cuadrados).

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

**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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

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.-----

(...)

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 ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [REDACTED] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, ofreció como prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 70528-151ORAL22D, con fecha de expedición siete de noviembre de dos mil veintidós, vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa, el cual fue expedido de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, el cual ratifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiuno de julio de dos mil (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

Precisando lo anterior, de su estudio se desprende que al inmueble verificado le aplica la zonificación HC/3/30 [Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción y 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre]; aunado a que dicho inmueble se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 (cuatro) en Áreas de Actuación, tal y como se indica a continuación: -----

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP. Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, dé la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

Por lo que al ser sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación, para poder llevar a cabo en el inmueble verificado las intervenciones consistentes en trabajos de remodelación, la persona visitada estaba obligada a dar cumplimiento a los artículos 65, 66 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como a los artículos 68, 69, 70 fracciones I, II, III y VI y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; preceptos legales que señalan lo siguiente: -----

**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. -----

(...)

**Artículo 91.** En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias. -----

**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 69.** Las áreas de conservación patrimonial se integran por las **zonas patrimoniales**, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

**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 localizado 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. -----

**III.** Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano. -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

(...)

*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.*

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, **para la realización de cualquier intervención** es requisito para su ejecución contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) vigente en sentido positivo que ampare las intervenciones observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación en el inmueble de mérito.

En esa tesitura, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba copia certificada del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0256/2023, de fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés, 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 (SEDUVI), y toda vez que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe se determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, del que se advierte el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para realizar los trabajos solicitados que consisten en: limpieza, mantenimiento, alisado y aplicación de pintura en fachada, limpieza e impermeabilización de azotea; en los espacios interiores se realizarán muros de tablaroca, limpieza, resanes, y aplicación de pintura en muros, plafones y elementos decorativos, colocación de pisos de loseta cerámica, se sustituirán los muebles sanitarios, previo mantenimiento a las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de gas, rehabilitación de carpintería y herrería colocando en su caso mobiliario prefabricado, lo anterior sin afectar elementos estructurales; documental de la que se desprende que el visitado acredita que los trabajos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación están acorde al Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial señalado con antelación, por lo que da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 70528-151ORAL22D, con fecha de expedición siete de noviembre de dos mil veintidós.

Por lo anterior, esta Autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de acreditar contar con el Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, previsto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 70528-151ORAL22D, con fecha de expedición siete de noviembre de dos mil veintidós, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

*Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*

(...)

**Artículo 43.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:

*Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*

(...)

**Artículo 11.** Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

(...)

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes toda vez que su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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.-** Por lo que hace a acreditar contar con el Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), se





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/193/2023

determina que el ciudadano [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento a la persona interesada que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], titular del inmueble objeto del presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, el ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

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

Así lo resolvió, y firma 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. Brenda [REDACTED] Aranda.

Revisó:  
Michael Ortega Ramirez.

Supervisó:  
Lic. [REDACTED] Jessica Rivero Cruz

12/12