Expediente: INVEACDMX/OV/DU/606/2023

En la Ciudad de México, a tres de octubre de dos mil veintitrés. ----------

---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guillermo González Camarena, número doscientos (200), colonia Santa Fe Centro Ciudad, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil trescientos setenta y seis (01376), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita que nos ocupa; atento a los siguientes:----------

---

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

1.- El siete de julio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día diez del mismo mes y año, por Francisco Javier Hernández Sandoval, 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 doce de julio de los corrientes, mediante el número de oficio identificado INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4252/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- El siete de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted], ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] a quien refirió como [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, 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; ocurso al cual le recayó proveído de diez de agosto de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que se ostentó, o bien, exhibiera los instrumentos con los que acreditara su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, 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.- Posteriormente, el veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, 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; ocurso al que le recayó proveído de veintinueve de agosto de la presente anualidad, a través del cual, se tuvo por recibido el escrito presentado por el ocursante, por acreditada su personalidad y el interés de su representada en el procedimiento en que se actúa, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, también, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. ----------

---

4.- El diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted], quien se encuentra debidamente autorizada en el procedimiento en el que se actúa; se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

---

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: ----------

---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe", publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México los días diez de mayo de dos mil once y cuatro de mayo de dos mil doce respectivamente, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----------

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:** CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO CALLE GUILLERMO GONZÁLEZ CAMARENA NUMERO 200 , COLONIA SANTA FE CENTRO CIUDAD, ALCALDIA ALVARO OBREGON DE ESTA CIUDAD, INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [redacted], EN SU CARÁCTER DE [redacted] Y/O PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO EL C. [redacted], CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE. LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEO FILMACIÓN. ES EL C. [redacted] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO. ACTO SEGUIDO LE ENTREGO EN PROPIA MANO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASÍ COMO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. ACTO SEGUIDO ME PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR LAS INSTALACIONES Y TODAS LAS AREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SEMISOTANO, DOS SOTANOS, PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES, FACHADA AZUL Y GRIS DOS ACCESOS VEHICULARES UNO CON RAMPA QUE CONDUCE A LA BAHÍA DE DESCENSO Y ACCESO PEATONAL, CON UNA ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, OTRA RAMPA QUE CONDUCE A NIVELES DE SEMISOTANO Y SÓTANOS DONDE SE ADVIERTEN ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO Y BODEGAS, AL INTERIOR POR EL ACCESO PEATONAL SE ADVIERTE AREAS TALES COMO LOBBY, RECEPCION , PASILLOS QUE CONDUCE A LAS ÁREAS DE AMENIDADES, TALES COMO SALON DE EVENTOS, SALON DE JUEGOS ETC, ASÍ COMO UN AREA OCUPADA POR BANCO CON DENOMINACIÓN "Bx+", SEGUNDO NIVEL OBSERVO EN SU TOTALIDAD ESPACIOS PARA OFICINAS, EN LOS NIVELES RESTANTES SUPERIORES ADVIERTO AREAS HABITACIONALES PRIVATIVAS YA OCUPADAS, LOS ASENSORES EN EL AREA CENTRAL QUE CONDUCEN A LOS DIFERENTES NIVELES, EN EL NIVEL DE AZOTEA SE OBSERVAN ROOF GARDENS AL MOMENTO CERRADOS POR SER AREAS PRIVATIVAS, ASI COMO UNA CANCHA DE PADEL, EN EL NIVEL DE SEMISOTANO SE ADVIERTE DE RESIENTE CONSTRUCCION UNA AREA ADICIONAL AL MIMSO POR ASI OBSERVARSE ESTRUCTURA DE METAL Y EL TECHADO DEL MISMO, LOS SOTANOS SE OBSERVAN BALIZADOS Y OCUPADOS ASI COMO BODEGAS Y UN AREA DE MINISUPER. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EN EL INMUEBLE VISITADO.3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE ADVIERTE EL APROVECHAMIENTO DE HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. EL INMUEBLE CUENTA CON DIEZ (10) NIVELES TOTALES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE CIENTO OCHENTA Y NUEVE (189) DEPARTAMENTOS.6.- LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR POR SER ÁREAS PRIVATIVAS. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE SIETE MIL QUINIENTOS (7500) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO (4265) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO (3235) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS (18900) METROS CUADRADOS. E) EL NUMERO DE SOTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO ES DE UN SEMISOTANO Y DOS SOTANOS . F) SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA , SI CUENTA CON SEMISOTANO CON UNA ALTURA DE UNO PUNTO OCHENTA (1.80) METROS. A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE DIEZ MIL TRESCIENTOS (10300) METROS CUADRADOS. H) SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA DE UNO PUNTO OCHENTA (1.80) METROS .I) SI EXISTE AREA DE RESTRICCION EN LAS COLINDANCIAS POSTERIOR Y LATERALES DEL PREDIO , EL PREDIO EN SU PARTE POSTERIOR COLINDA CON AVENIDA ANTONIO DOVALI JAIME A CINCO (5) METROS DE DISTANCIA MINIMA Y EN SU LATERAL NORPONIENTE CUENTA CON UNA DISTANCIA MÍNIMA DE NUEVE (9) METROS DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PRINCIPAL A PARTIR DE PLANTA BAJA. TENIENDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE TRES MIL TRESCIENTOS (3300) METROS CUADRADOS. 8.- NO HAY PROTECCIÓN. A COLINDANCIAS TODA VEZ QUE NO EXISTE TRABAJOS EFECTUANDOSE AL MOMENTO. 9.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE VASCO DE QUIROGA Y CALLE ERNESTO MARTINEZ DOMINGUEZ SIENDO LA PRIMERA LA MÁS CERCANA A SETENTA Y CINCO (75) METROS. 10.- CUENTA CON UN FRENTE DE SESENTA (60) METROS EL CUAL ES SOBRE CALLE GUILLERMO GONZÁLEZ CAMARENA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL:I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO.II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOIII.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A DOCUMENTOS B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- OPINION O DICTAMEN TECNICO PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLES UBICADOS DENTRO DE LOS POLIGONOS DE AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL O AQUELLOS INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO O SUS COLINDANTES. D. AUTOEIZACION PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTISTICO Y/O COLINDANTE. E. DICTAMEN TÉCNICO DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO FAVORABLE. AL MOMENTO DESCRITOS EN APARTADO. DEPTOS 189S1 160----------

---

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble constituido por semisótano, dos (2) sótanos y diez (10) niveles sobre nivel de banqueta, el cual cuenta con dos (2) accesos vehiculares y uno (1) peatonal, advirtiendo al interior de este último acceso lobby, recepción, pasillos que conducen a áreas de amenidades tales como salón de eventos, salón de juegos, entre otras, asimismo constató un área ocupada por un banco con denominación "Bx+", en el segundo nivel refirió que había en su totalidad espacios para oficinas y en los niveles restantes áreas habitacionales privativas ya ocupadas, por otro lado, señaló que en el nivel de semisótano advirtió un área adicional de reciente construcción por así contar con estructura de metal y techado del mismo; asentando que el aprovechamiento desarrollado es habitacional con comercio en planta baja. Relativo a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM, se desprende lo siguiente: --------

---

Superficie total del Predio	Siete mil quinientos metros cuadrados (7,500 m^2)
Superficie de Área libre	Cuatro mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (4,265 m^2)
Superficie de Desplante	Tres mil doscientos treinta y cinco metros cuadrados (3,235 m^2)
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Dieciocho mil novecientos metros cuadrados (18,900 m^2)
Semisótano	Altura de uno punto ochenta metros lineales (1.80 m), a partir del nivel de banqueta
Superficie construida bajo nivel de banqueta	Diez mil trescientos metros cuadrados (10,300 m^2)

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: ---------------

---

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO . EN COPIA SIMPLE CON FECHA DEL TRES DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA PERMANENTE, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON NÚMERO DE FOLIO: 8737-151CAAR21..--

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL ONCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, VIGENCIA NO INDICA . PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA FOLIO:3760-2019..---

3.EXHIBE OPINIÓN TÉCNICA PARA INTERVENCIÓN FUERA DE A.C.P., EN COPIA SIMPLE CON FECHA DEL DOCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA UN AÑO PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON FOLIO SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1199/2021. .---

AVISO PARA EFECTUAR INTERVENCIONES MENORES Y/O COLOCACIÓN DE ANUNCIOS EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO. COPIA SIMPLE DE FECHA 23 DE AGOSTO 2021, FOLIO 0087. EMITIDO POR INBAL. -------

---

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----------

---

En este sentido, por lo que hace a las instrumentales consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición tres de junio de dos mil veintiuno, folio 8737-151CAAR21, la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 3760-2019 y la Opinión técnica para intervenciones fuera de A.C,P., de doce de julio de dos mil veintiuno, identificada con el número de folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1199/2021, es de señalar que si bien, fueron presentadas durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: ----------

---

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

---------- ***(Énfasis añadido)***

Ahora bien, en relación al Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios, de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, folio 0087, exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fue presentada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su pronunciación 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 siete de agosto de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. ----------

---

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que derivado de la emisión y notificación de la orden de visita de verificación relacionada con el predio verificado, se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues a su dicho la orden de visita de verificación carece de una debida fundamentación y

motivación, violatoria a los elementos de validez y al debido proceso, así como que la orden de visita fue dirigida incorrectamente. ----------

---

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden y acta de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 esta autoridad administrativa, en términos del 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 de visita de verificación, ello en virtud de 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. ----------

---

Respecto a las manifestaciones restantes, es de señalar 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 se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

---

Finalmente, respecto a los alegatos formulados en la audiencia de ley y los presentados en la oficialía de partes de este Instituto el diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, se advierte la ratificación del escrito previamente estudiado, por tanto, no se advierten argumentos de derecho adicionales en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente 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.- Original del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con número de folio 0087, de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el cual autoriza intervenciones físicas menores, respecto del inmueble ubicado en calle Guillermo González Camarena, número doscientos (200), colonia Santa Fe Centro Ciudad, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil trescientos setenta y seis (01376), 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. ----------

---

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0565-2021, con fecha de expedición catorce de marzo de dos mil veintidós, a favor del predio objeto 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. ----------

---

3.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1301/2022, de veintinueve de abril de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por el cual emite Opinión Técnica para el proyecto de ampliación, remodelación, modificación y adecuación de espacios fuera de A.C.P., respecto del predio ubicado en Avenida Guillermo González Camarena, número doscientos (200), colonia Santa Fe Centro Ciudad, demarcación territorial Álvaro Obregón, 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.----------

---

4.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13387-151CAAR22, con fecha de expedición treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, para el predio objeto 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. ----------

---

5.- Original del oficio número 1471-C/1137, de veintitrés de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el cual se emite recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio ubicado en calle Guillermo González Camarena, número doscientos (200), colonia Santa Fe Centro Ciudad, demarcación territorial Álvaro Obregón, 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 medios de prueba que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación administrativa, relativos particularmente a la construcción del área adicional en el nivel del semisótano que alberga el inmueble objeto del presente procedimiento. ----------

---

Como punto de partida, en relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0565-2021, con fecha de expedición catorce de marzo de dos mil veintidós, es de señalar que con dicha constancia acredita el número oficial que le corresponde al predio visitado, mismo que coincide con

el de la orden de visita de verificación que nos ocupa, así como que el inmueble materia del presente procedimiento es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, considerado de valor arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México indicando que previo a cualquier intervención se requiere obtener el dictamen técnico u opinión técnica emitida por dicho Ente. ----------

---

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. ----------

---

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. ----------

---

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

Artículo 21. *(...)* ----------

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. ----------

---

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

---

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

---

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

---

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará

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

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

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

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

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: ----------

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o ----------

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. ----------

---

En este sentido, la persona visitada ofreció como prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13387-151CAAR22, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción I y párrafo segundo, antes reproducido, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación administrativa ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que de autos del presente procedimiento se advierta que la persona visitada haya demostrado haber realizado el pago correspondiente; resultando evidente que dicho instrumento, dejó de surtir sus efectos jurídicos. ----------

---

No obstante, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se desprende que fue expedido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente, por lo que esta autoridad considera tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente resolución administrativa; instrumento del que se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **HSO/12/75/Z** [Habitacional-Servicios y Oficinas –CENTRO DE CIUDAD-, doce (12) niveles máximos de construcción, setenta y cinco por ciento (75 %) mínimo de área libre y densidad Z], así como que es colindante a un predio catalogado o considerado con valor histórico, artístico o patrimonial. ----------

---

Bajo esa tesitura, esta autoridad se traslada al estudio del multicitado prototipo Delegacional, del que se advierte en su capítulo IX, denominado "Anexos", del "Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de la Delegación Álvaro Obregón", consecutivo doscientos ochenta y ocho (288), que el inmueble ubicado en [redacted] ------

---

[redacted] el cual es colindante con el predio que nos ocupa es de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tal y como se muestra en la siguiente imagen ilustrativa: ----------

---

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL DIEZ DE MAYO DE DOS MIL ONCE. ----------

---

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón [redacted]

IX. ANEXOS

Listado de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de la Delegación Álvaro Obregón

No. Prog.	Calle	No. oficial	Colonia	Cuenta_catastral	Datos de identificación	INAH	INBA	SEDUVI
288	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]			

En suma, a efecto de resolver el presente procedimiento; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad determina procedente entrar al estudio del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2097/2023, de veintinueve de junio 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, toda vez que corre agregado el original dentro del expediente en el que se actúa, mismo 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; instrumento del cual, entre otras cosas se desprende que el predio con el cual colinda el inmueble verificado, mismo que se señaló en párrafos que anteceden, también resulta ser que es de valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. ----------

---

Consecuentemente, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4.4.1 Normas de Ordenación en Áreas de Actuación apartado Área de Conservación Patrimonial numeral 4.1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, así como con los artículos 65, 66, 67 y 87 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 63, 64, 68, 70, fracciones I, II, III y VI, 71 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, opinión técnica o registro de intervenciones, según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare la ampliación consistente de un área adicional en el semisótano observada al momento de la visita de verificación; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: ----------

---

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL DIEZ DE MAYO DE DOS MIL ONCE. ----------

---

4.4.1. *Normas de Ordenación en Áreas de Actuación* ----------

---

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo descritos en las tablas correspondientes en el suelo comprendido dentro de los polígonos que se definen, describen y delimitan este Programa Delegacional. ----------

---

(...) ----------

Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

Las Áreas de Conservación Patrimonial son las poligonales en donde aplican normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno urbano, arquitectónico y ambiental, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, en cuanto a su estructura urbana, morfología urbana, imagen urbana, espacio público y estilos arquitectónicos; éstas se categorizan según sus características en zonas arqueológicas, artísticas e históricas, que son las que cuentan con declaratoria federal de zona de monumentos, así como las zonas patrimoniales reconocidas por la Secretaría; dichas poligonales se irán definiendo según el procedimiento indicado en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

---

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

---

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 67. *La Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. Será labor de la Secretaría la elaboración de políticas de fomento para la conservación del patrimonio cultural urbano del Distrito Federal para lo cual se coordinará con otras dependencias competentes para el otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos y normativos. Asimismo coadyuvará en la puesta en valor del patrimonio cultural urbano a través de la difusión de los valores culturales de dichos elementos.*----------

---

Artículo 87. *La Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las siguientes materias, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento:*----------

---

(...) ----------

VI. *Construcción;* ----------

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

---

Artículo 63. *Forman parte del Patrimonio Cultural, Histórico, Arqueológico y Artístico: los paisajes culturales, espacios públicos, barrios, pueblos, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos, históricos o artísticos y sus entornos tutelares, las zonas de monumentos y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación.* ----------

---

Artículo 64. *Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la*

nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. ----------

---

Artículo 68. *Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.* ----------

---

Artículo 70. *La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.* ----------

---

I. *Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.* ----------

---

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

---

(…) ----------

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 71. *Los Órganos Político Administrativos en ningún caso podrán otorgar licencias ni registrar las manifestaciones de construcción en inmuebles ubicados dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial o aquellos inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano o sus colindantes que se localicen fuera del Área de Conservación Patrimonial, sin que previamente la Secretaría emita la opinión o el dictamen técnico correspondiente, según sea el caso.* ----------

---

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

---

Así las cosas, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció la Opinión técnica para proyecto de ampliación, remodelación, modificación y adecuación de espacios fuera de A.C.P. identificada con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1301/2022, de veintinueve de abril de dos mil veintidós, 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, del que después de un análisis, para el caso que nos ocupa esta autoridad advirtió lo siguiente: ----------

---

"En relación con su solicitud (…) ***de opinión técnica para realizar intervenciones mayores,*** *en el inmueble ubicado en Avenida* ***Guillermo González Camarena,*** *número* ***200,*** *colonia* ***Santa Fe Centro Ciudad,*** *Alcaldía* ***Álvaro Obregón,*** *con número de cuenta catastral* [redacted] *al respecto le informo lo siguiente;"*

(…)

"emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de ampliación del estacionamiento del sótano 1 con una superficie de 1,897.20 m² y para la remodelación, modificación y adecuación de espacios al interior del inmueble con uso mixto para 192 departamentos, comercio en planta baja (8 locales), 101 oficinas en el primer nivel, lo anterior de un total de 10 niveles (4 sótanos + PB + 9 niveles), con una altura de 33.54 al nivel de piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 19,774.90 m² y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueta de 12,039.02 m² para una capacidad de 377 cajones de estacionamiento, y 66 cajones en planta baja" *(Sic)*

De lo anterior, se desprende que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de ampliación del estacionamiento del sótano uno (1) con una superficie de mil ochocientos noventa y siete punto

veinte metros cuadrados (1,897.20 m^2) y para la remodelación, modificación y adecuación de espacios al interior del inmueble con uso mixto para ciento noventa y dos (192) departamentos, comercio en planta baja [ocho (8) locales], ciento un (101) oficinas en el primer nivel, para un total de diez (10) niveles [cuatro (4) sótanos + PB + nueve (9) niveles], con una altura de treinta y tres punto cincuenta y cuatro metros (33.54 m) al nivel de piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de diecinueve mil setecientos setenta y cuatro punto noventa metros cuadrados (19,774.90 m^2) y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueta de doce mil treinta y nueve punto dos metros cuadrados (12,039.02 m^2), a favor del inmueble verificado. -------

---

De igual forma, la persona visita exhibió el oficio número 1471-C/1137, de veintitrés de septiembre de dos mil veintidós, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el cual emitió recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble objeto del inmueble visitado relativas a las descritas en el instrumento aludido en el párrafo que antecede, las cuales conciernen en cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en [redacted], toda vez que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de ese predio es de interés del Instituto en cuestión. ----------

---

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 señaló que en el nivel de semisótano advirtió un área adicional de reciente construcción por así contar con estructura de metal y techado del mismo; por tanto, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación, las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con las instrumentales aportadas en el procedimiento en el que se actúa.

Por consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la prueba restante, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

---

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

---

> ***Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.*** ----------
>
> ***Artículo 87.*** *Ponen fin al procedimiento administrativo:* ----------
>
> *I. La resolución definitiva que se emita*----------

R E S U E L V E ----------

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

---

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

---

TERCERO.- Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. ----------

---

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona moral denominada [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [redacted], o bien, a través de los ciudadanos [redacted] personas autorizadas dentro del procedimiento en que se actúa en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, el cual se encuentra ubicado en [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 Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. MIGUEL ANGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA