



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

En la Ciudad de México, a veinte de septiembre de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle General Francisco Murguía, número ochenta y seis (86), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil ochocientos (11800), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinte 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 veintiuno del mismo mes y año, por José Enrique Reyes Juárez, 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 treinta y uno de julio de los corrientes, mediante el número de oficio identificado como INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4681/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El once 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 las señoras [REDACTED], a quien refirió como [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocursó, al cual le recayó proveído de dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por recibido el escrito referido, por reconocida la personalidad del ocursoante y el interés de sus representadas en el procedimiento en que se actúa, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Procediendo a fijar fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el seis de septiembre 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], quien se encuentra debidamente autorizada en el presente procedimiento por el promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como la formulación de alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

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 para la Delegación Miguel Hidalgo, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México los días treinta de septiembre de dos mil ocho y veinte de abril de dos mil doce respectivamente, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble 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 análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

[illegible]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble de geometría irregular en planta propio de un cuadrilátero y una edificación realizada a base de concreto armado con columnas y trabes de sección rectangular y sistema de piso vigueta bovedilla consistente en cinco (5) niveles sobre nivel de banqueta que alberga quince (15) departamentos destinados al uso habitacional, un (1) semisótano y un (1) sótano para cajones de estacionamiento, refiriendo que dicha construcción es de obra nueva y se encuentra en etapa de acabados en la que constató diez (10) trabajadores, asimismo refirió que dichos departamentos se encontraban deshabitados; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total del Predio	Quinientos trece punto cinco metros cuadrados (513.5 m ²)
Superficie de Área libre	Ciento sesenta punto treinta metros cuadrados (160.30 m ²)
Superficie de Desplante	Trescientos cuarenta y dos metros cuadrados (342 m ²)
Altura máxima a partir del nivel de banqueta	Dieciséis punto trece metros lineales (16.13 m)
Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Mil setecientos diez metros cuadrados (1,710 m ²)
Semisótano	Altura de uno punto setenta y nueve metros lineales (1.79 m), respecto del nivel de banqueta
Superficie construida bajo nivel de banqueta	Ochocientos treinta y dos punto cinco metros cuadrados (832.5 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: -----

A-Certificado Único de Verificación de Uso del Suelo, Folio N° 9869
151 REGISTRO de fecha 9 de Agosto de 2020 con número predial 428-081-09-CO-6.
Compartido Ciudadano. Certificado Único de Verificación de Uso del Suelo, Folio N°
19841-151 REGISTRO de fecha de Ingreso: 06/07/2023 B- Expediente de Construcción
de Almacén y de Niveles. Oficial Folio: 289/2020 de fecha 14 de Julio de 2020
para el domicilio: Francisco Murguía 86, Esquadrón 1 Sección, Miguel Alemán,
con licencia de Edificación, C- Opinión Técnica emitida en A.C.P.U. 272017
6046/DPCEP/1095/2020, de fecha 31 de Agosto de 2020. Firmado por
DR. José María Gómez Tzuc, Director de Patrimonio Cultural
Cibola y de Tapachula. D- Opinión Técnica 046-610257, de fecha
13 de febrero del 2018, con firma: Inmueble ubicado en calle Francisco
Murguía núm. 86 en la colonia Escondido 1 Sección, Delegación Miguel
 Alemán, emitida por Ing. Valeria Martínez Ovalle, Directora y Directiva
de Inmuebles y Construcción del Patrimonio Artístico Inmueble.
E- No se advierte y/o se exhibe por falta de licencia de fusión emitida por
autoridad competente no se exhibe al momento.

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: -----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica

Ahora bien, en relación a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su 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 once de agosto 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.

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, 16 y 20, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6 fracciones II, III y VIII, 25, 26, 78 fracción I inciso a) y 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 17 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.

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 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;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Asimismo, la persona visitada aduce que las mediciones obtenidas en la visita de verificación son incorrectas, así como que el instrumento y la metodología realizada para determinar las mismas no es idóneo para ello, no obstante, tal y como se refirió en párrafos que anteceden, el personal especializado en funciones de verificación se encuentra dotado de fe pública en los actos en los que interviene conforme a sus atribuciones, y estos deben presumirse por ciertos salvo prueba en contrario, lo cual no ocurre en el presente asunto. -----

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, se advierte que la compareciente ratificó el escrito previamente estudiado, por tanto, se determina que 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.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativo a la obra nueva en etapa de acabados observada en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita que nos ocupa. -----

IV.- 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.- Copia certificada por el Notario Público número ciento treinta y tres (133) de la Ciudad de México del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19841-151REGU23, de fecha



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

de expedición once de julio de dos mil veintitrés respecto del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por el Notario Público número ciento treinta y tres (133) de la Ciudad de México de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 289/2020, de fecha de expedición veinticuatro de enero de dos mil veinte, expedido por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo a favor del predio objeto del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3 Copia certificada por el Notario Público número ciento treinta y tres (133) de la Ciudad de México del oficio 0416-C/0257, de trece de febrero de dos mil dieciocho, signado por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, que señala que el inmueble visitado no se encuentra dentro de la relación de inmuebles con valor artístico, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por el Notario Público número ciento treinta y tres (133) de la Ciudad de México del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1095/2020, de treinta y uno de agosto de dos mil veinte, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que contiene la Opinión Técnica revalidación en A.C.P., relacionado con el inmueble ubicado en General Francisco Murguía número ochenta y seis (86), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa. ---

Como punto de partida, en relación a la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 289/2020, de fecha de expedición veinticuatro de enero de dos mil veinte, 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 con inmuebles catalogados o afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales corresponden a los ubicados en [REDACTED], indicando que previo a cualquier intervención se requiere la opinión de dichos Entes. -----

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



2023
Año de
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

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. -----

Expuesto lo anterior, y toda vez que fue ofrecido como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19841-151REGU23, el cual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 antes transcrito, en lo que importa, establece que este será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el once de julio de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita de verificación no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Consecuentemente, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se advierte que por Norma Complementaria Particular la zonificación aplicable al inmueble visitado es **H/5/30/A** [Habitacional, cinco (5) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre y densidad Alta, esto es una (1) vivienda por cada treinta y tres metros cuadrados (33 m²) de la superficie total del terreno]; aunado a que también se desglosan las superficies que el predio de mérito debe de respetar las cuales se determinan de la siguiente manera: superficie del predio quinientos catorce punto ochenta y nueve metros cuadrados (514.89 m²), área libre mínima a respetar de ciento cincuenta y cuatro punto cuarenta y siete metros cuadrados (154.47 m²), un desplante máximo trescientos sesenta punto cuarenta y dos metros cuadrados (360.42 m²), máxima de construcción mil ochocientos dos punto doce metros cuadrados (1,802.12 m²) y hasta dieciséis (16) viviendas permitidas, por lo que considerando que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación constató las siguientes superficies: -----

Superficie total del Predio	Quinientos trece punto cinco metros cuadrados (513.5 m ²)
Superficie de Área libre	Ciento sesenta punto treinta metros cuadrados (160.30 m ²)
Superficie de Desplante	Trescientos cuarenta y dos metros cuadrados (342 m ²)
Altura máxima a partir del nivel de banquetta	Dieciséis punto trece metros lineales (16.13 m)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

Superficie total de construcción sobre nivel de banqueta	Mil setecientos diez metros cuadrados (1,710 m ²)
Semisótano	Altura de uno punto setenta y nueve metros lineales (1.79 m), respecto del nivel de banqueta
Superficie construida bajo nivel de banqueta	Ochocientos treinta y dos punto cinco metros cuadrados (832.5 m ²)
Viviendas	Quince (15) Departamentos

Dicho lo anterior, se desprende que dichas medidas obtenidas por el referido personal especializado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, respecto del inmueble materia del presente procedimiento.

Asimismo, continuando con el estudio del citado Certificado de Zonificación, se desprende que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del Programa Delegacional de estudio.

Sobre esa línea, del multicitado Certificado se advierte que el inmueble de mérito colinda con inmuebles que son afectos al patrimonio cultural urbano, luego entonces del análisis hecho al instrumento delegacional referido, de su capítulo IX, denominado "Anexos", se da cuenta del "Inmuebles con valor urbanístico y arquitectónico", consecutivos mil veintiséis (1026) y mil veintisiete (1027), de los cuales se desprende que los inmuebles ubicados en

, mismos que resultan ser colindantes con el predio visitado, son afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico compilados en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y 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 PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo



IX. ANEXOS

Inmuebles con valor urbanístico y arquitectónico

Id	Cuenta Catastral*	Colonia	Calle	Nº Oficial	Otra Localización	Nombre	ACP	INAH	INBA	SEDUVI
1026										
1027										



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, que también resulta ser colindante con dos predios que son afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4.1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano 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 y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con los que ampare la edificación de obra nueva observada al momento de la visita de verificación; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO. -----

4. En Áreas de Conservación Patrimonial. -----

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

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

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. -----

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

Artículo 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

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 patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable. -----

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

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

Dicho lo anterior, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció la Opinión Técnica revalidación en A.C.P. identificada con el número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1095/2020, de treinta y uno de agosto de dos mil veinte, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que después de un estudio, esta autoridad advirtió lo siguiente: -----

“Con relación a su solicitud (...) de opinión técnica para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2654/2019 de fecha 19 de septiembre de 2019 en el predio ubicado en la calle Gral. Francisco Murguía número 86, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de cuenta catastral [REDACTED]...”

“... Colinda con los números [REDACTED], ambos incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y considerandos de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría...”

“... con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2841/2018 de fecha 13 de julio de dos mil 2018, esta Dirección emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de la obra nueva de 15 departamentos en 5 niveles (Sótano + Semisótano + P.B. + 4 niveles), con una altura de 14.30 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 1,699.49 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 772.71 m², proporcionando 27 cajones de estacionamiento, con seis planos anexados aprobados ...”

“esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2654/2019 de fecha 19 de septiembre de 2019 y los Seis (6) planos anexos del proyecto de obra nueva que continúan vigentes...”
(Sic) -----

De lo anterior, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de quince (15) departamentos en cinco (5) niveles [sótano + semisótano + planta baja + cuatro (4) niveles], con una altura de catorce punto treinta metros lineales (14.30 m) al piso terminado de la azotea. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

De igual forma, la persona visita exhibió el oficio 0416-C/0257, de trece de febrero de dos mil dieciocho, signado por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, del cual se desprende que dicha Dirección se limitó en señalar que el inmueble materia del presente procedimiento no se encuentra dentro de la relación de inmuebles con valor artístico; no obstante recomendó a la persona interesada que para cualquier intervención, ingrese propuesta ante la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, pues es la autoridad competente para la valoración en materia de incorporación de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México; uso de suelo, altura permitida y área libre en el predio y obtener las recomendaciones sobre las visuales y otros aspectos normativos y el respectivo dictamen técnico. ----

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, la persona visitada demostró el cumplimiento del objeto de la orden de visita de verificación en relación con los documentos requeridos en el alcance de la misma. -----

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes anexadas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

Por consiguiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que 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-----

RESUELVE

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/641/2023

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 las [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o bien, a través de los ciudadanos [REDACTED], [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. -----