



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

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 Avenida Insurgentes Centro, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, código postal 06030 (cero seis mil treinta), demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El treinta y uno 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 uno de agosto del mismo año, por el servidor público Luis Alberto Romano Carreón, 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 cuatro de agosto del año en curso, mediante el número de oficio identificado como INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4782/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha once de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], 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; curso al cual le recayó proveído de fecha dieciséis de agosto del mismo año, a través del cual se tuvo por acreditada su personalidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", interesada en el presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y se fijó fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- El seis 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 del ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnando el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

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 Cuauhtémoc, divulgado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, además de la Norma General de Ordenación "19", 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 de 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN LA C. [REDACTED] ME DA POR CIERTO EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. 1. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN INMUEBLE EN PROCESO DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ALBAÑILERÍA. INSTALACIONES, ACABADOS: CUENTA CON TAPIAL FRONTAL METÁLICO CON PUBLICIDAD PROPIA DEL PROYECTO "DEPARTAMENTOS". AL INGRESAR SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE DIECINUEVE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. NO OMITO MENCIONAR QUE LA PLANTA BAJA SE DESPLANTA MEDIO NIVEL SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA EXTERIOR Y CUENTA CON SEIS SÓTANOS Y MEDIO. TAMBIÉN OBSERVO EL ARMADO DE ACERO EN UN PAR DE COLUMNAS A NIVEL DE PLANTA BAJA PARA UNA SEGUNDA TORRE. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVAN TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA EN LOS ÚLTIMOS TRES NIVELES DE LA TORRE. ASÍ COMO TRABAJOS DE INSTALACIONES (HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS) Y ACABADOS (APLICACIÓN DE PINTURA, COLOCACIÓN DE PISOS, MUROS, LAMBRINES Y PLAFONES DE TABLAROCA) EN LOS NIVELES INFERIORES. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE UNA OBRA NUEVA, CON TRABAJOS EN PROCESO. 4. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN EL INMUEBLE CUENTA CON DIECINUEVE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5. AL MOMENTO NO ES



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 6. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 7. AL MOMENTO DE LA PRESENTE LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A. LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRES MIL CINCO METROS CUADRADOS. B. LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DOS MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS. C. LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. D. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE DIECIOCHO MIL METROS CUADRADOS. 8. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN NO SE OBSERVAN TRABAJOS EN PROCESO HACIA LAS COLINDANCIAS EXISTENTES. 9. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE CALLE MAESTRO ANTONIO CASO Y AV. DE LA REPÚBLICA SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A VEINTICUATRO METROS LINEALES. 10. EL INMUEBLE CUENTA CON NOVENTA Y SIETE PUNTO VEINTICINCO METROS LINEALES DE FRENTE SOBRE AVENIDA INSURGENTES CENTRO Y SIENDO ESTE EL ÚNICO FRENTE. RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS. ESTOS YA FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un inmueble con un cuerpo constructivo constituido de diecinueve (19) niveles y seis (6) sótanos y medio, señalando que la planta baja se desplanta medio nivel sobre el nivel de banquetta, tapial frontal metálico con publicidad propia del proyecto de departamentos, advirtiendo al interior armado de acero en un par de columnas a nivel de planta baja para una segunda torre, advirtiéndose trabajos de albañilería en los últimos tres niveles de la torre, así como instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, acabados de pintura, colocación de pisos, muros, lambrines y plafones de tablaroca en los niveles inferiores; el aprovechamiento observado es de obra nueva con trabajos en proceso; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150, se desprende lo siguiente.

Superficie total del Predio	Tres mil cinco metros cuadrados (3,005 m ²)
Superficie de Área libre	Dos mil cincuenta metros cuadrados (2,050 m ²)
Superficie de Desplante total	Novecientos cincuenta y cinco metros cuadrados (955 m ²)
Superficie total de construcción sobre nivel de banquetta	Dieciocho mil metros cuadrados (18,000 m ²)

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA SIMPLE CON FECHA DEL VEINTIDÓS DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO. VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, DOCUMENTO EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO AV. INSURGENTES NÚMERO 86, COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHEMOC, CP. 06030, CUENTA PREDIAL [REDACTED], CON FOLIO 473-151VEPA21. INDICANDO HM/12/20/Z Y TAMBIÉN POR SER CORREDOR URBANO HM/19/35/Z.

2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TRECE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE. VIGENCIA NO INDICA, DOCUMENTO PARA EL DOMICILIO AV. INSURGENTES NÚMERO 86, COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHEMOC, CP. 06030, CUENTA CATASTRAL [REDACTED] CON FOLIO 000054.

3. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EN COPIA CERTIFICADA CON FECHA DEL SIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, VIGENCIA UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN DOCUMENTO PARA EL DOMICILIO AV. INSURGENTES NÚMERO 86, COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHEMOC, CP. 06030, CUENTA CATASTRAL [REDACTED] CON NÚMERO DE OFICIO SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/2018, EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. DOCUMENTO QUE INDICA: SIC. "... ESTA DIRECCIÓN CONSIDERA PROCEDENTE EL PROYECTO DE OBRA NUEVA..."



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

D. COPIA SIMPLE DEL VISTO BUENO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA DE FECHA QUINCE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE CON NÚMERO DE OFICIO 0079--C/0034 PARA EL DOMICILIO AV. INSURGENTES NÚMERO 86, COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHTEMOC, CP. 06030.E. COPIA CERTIFICADA DE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE FECHA CATORCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTTUNO, CON FOLIO SEDUVI/DGPU/2470/2021 PARA EL DOMICILIO AV. INSURGENTES NÚMERO 86, COLONIA TABACALERA, ALCALDÍA CUAUHTEMOC, CP. 06030..

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis:1a. I/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 lo que respecta a la Constancia de alineamiento y número oficial, de fecha trece de enero de dos mil veinte, folio 000054, exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalar que si bien, fue presentada a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma 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 es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma 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:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que carece de otro 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 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, respecto a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición veintidós de enero de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

dos mil veintiuno, con número de folio 473-151VEPA21, el Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/2018, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, así como el Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, oficio 0079-C/0034, de fecha quince de enero de dos mil veinte; toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el 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, el promovente realiza manifestaciones que en lo particular 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 analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Con fecha 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 del ciudadano [REDACTED], Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, quien en uso de la voz ratificó en todas y cada una de sus partes su escrito de observaciones antes señalado, en virtud de lo cual no existe argumento de derecho respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, en ese sentido, 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.

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, 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 Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición veintidós de enero de dos mil veintiuno, con número de folio 473-151VEPA21, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes, número oficial 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06030 (cero seis mil treinta), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.
2. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, de la copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/2018, de fecha siete de agosto de dos mil



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

dieciocho, firmado por la Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.

- 3. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1862/2019, de fecha seis de junio de dos mil diecinueve, 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, a través del cual se emite Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.
- 4. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3024/2019, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, 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, a través del cual se emite la Opinión técnica en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.
- 5. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, del oficio 0079-C/0034, de fecha quince de enero de dos mil veinte, signado por Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para efectuar intervenciones mayores en inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.
- 6. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, de la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 0387, con fecha de recepción once de marzo de dos mil veinte, emitida por la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.
- 7. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, de la solicitud y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con fecha de expedición diecisiete de enero de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, con número oficial asignado 86 (ochenta y seis), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.
- 8. Copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, de la copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio DGCAU/DGU.20/DEIU/001/2020, de fecha nueve de enero de dos mil veinte, para el inmueble



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

ubicado en Avenida Insurgentes, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, en la cual señala que observó un inmueble con un cuerpo constructivo constituido de diecinueve (19) niveles y seis (6) sótanos y medio, señalando que la planta baja se desplanta medio nivel sobre el nivel de banqueteta, tapial frontal metálico con publicidad propia del proyecto de departamentos, advirtiendo al interior armado de acero en un par de columnas a nivel de planta baja para una segunda torre, advirtiéndose trabajos de albañilería en los últimos tres niveles de la torre, así como instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, acabados de pintura, colocación de pisos, muros, lambrines y plafones de tablaroca en los niveles inferiores; el aprovechamiento observado es de obra nueva con trabajos en proceso.

En tales condiciones, de la copia certificada de la solicitud y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con fecha de expedición diecisiete de enero de dos mil veintidós, se desprende que el número oficial 86 (ochenta y seis), le fue asignado al inmueble materia del presente procedimiento, el cual corresponde al señalado en la orden de visita de verificación.

Ahora bien, de la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 0387, con fecha de recepción once de marzo de dos mil veinte, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, únicamente se desprende que la persona moral denominada "[REDACTED]", realizó el registro ante la Alcaldía Cuauhtémoc, de una obra nueva a realizar en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, no obstante la misma no cumple con los requisitos de idoneidad en la materia sobre la cual versa el asunto que nos ocupa, pues solo es un proyecto que se pretendía lograr en un momento y lugar determinado, más no así que dicho proyecto exista en la realidad universal, observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita, aunado a que con la misma no se acredita que los niveles y superficies observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentren permitidos por la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano particularmente el Programa Delegacional vigente, lo cual es el objeto del presente procedimiento.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

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 tales condiciones, la persona visitada presentó copia certificada por notario público, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición veintidós de enero de dos mil veintiuno, con número de folio 473-151VEPA21, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes, número oficial 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06030 (cero seis mil treinta), Ciudad de México, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

respectiva; en ese sentido, tomando en cuenta que de los autos que integran el expediente en que se actúa, se advierten los Comprobantes de pago de derechos por concepto de expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fechas trece de enero de dos mil veintidós y diez de enero de dos mil veintitrés, mismos que fueron realizados durante la vigencia de dicho Certificado, y considerando que la visita de verificación se realizó antes de cumplir la temporalidad para requerir el pago anual siguiente, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **HM/12/20/Z** [Habitacional mixto, 12 (doce) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre], asimismo, se desprende que le es aplicable la Norma General de Ordenación No. 10 referente a las "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", por ser la Avenida de los Insurgentes un corredor Urbano, por lo que mediante oficio SEDUVI/DGCAU/2560/2020, de fecha ocho de diciembre de dos mil veinte, se autoriza la zonificación HM/19//35/Z, Habitacional mixto, 19 (diecinueve) niveles máximos de construcción, 35% (treinta y cinco por ciento) mínimo de área libre, esto es 1,094.39 m² (mil noventa y cuatro punto treinta y nueve metros cuadrados), 65% (sesenta y cinco por ciento) de desplante, esto es, 2,032.44 m² (dos mil treinta y dos punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), y una superficie máxima de construcción de 38,616.47 m² (treinta y ocho mil seiscientos dieciséis punto cuarenta y siete metros cuadrados).

Asimismo, del Certificado antes citado se advierte que dicho inmueble está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro)**, así como de la **Norma General de Ordenación Número 19 (diecinueve)**, referente al Estudio de Impacto Urbano, tal y como se indica a continuación:

<p>ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".</p>	<p>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO) NORMA 4. Referente "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo". NORMA 7. Referente "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio". (**)NORMA 10. Referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y Laterales". NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales". NORMA 19. Referente Estudio de Impacto Urbano. NORMA 28. referente a las Zonas y Usos de Riesgo.</p>
<p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP, CC Inmueble colindante a Inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, inmueble colindante a Inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>	

Por otro lado, es de señalar que dicho inmueble es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico, incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, siendo los ubicados en Ezequiel Montes, números 115 y 117 (ciento quince y ciento diecisiete), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del Programa Delegacional de estudio, hecho que se robustece con el Oficio 1070-C/0777, de fecha siete de julio de dos mil veintitrés, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno; en el que se señala lo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

siguiente:-----

“[...] en atención a su oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4048/2023** de fecha 03 de julio del 2023, ingresado en esta Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual solicita información diversa sobre el inmueble ubicado en la **Av. Insurgentes Centro número 86 en la Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**, inmueble no incluido en la **Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico**, sin embargo, es colindante con los inmuebles ubicados en la calle [REDACTED] los cuales se encuentran incluidos en la **Relación del INBAL, de Inmuebles con Valor Artístico** [...]” (sic).-----

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, de conformidad con la Norma 4. Denominada “Áreas de Conservación Patrimonial”, numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 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 del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo, que amparen las intervenciones observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

4. Áreas de Conservación Patrimonial -----

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

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: -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

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. -----

En esa tesitura, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/2018, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, a través del cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el inmueble visitado a efecto de llevar a cabo la primera etapa de construcción de obra nueva de planta baja para comercio y servicios en 1 nivel sobre nivel de banquetta (s.n.b.) con 7 sótanos (6 sótanos +1 semisótano) y 1 nivel de cisternas, con una altura de 6.00 m (seis metros lineales) (considerando un entrepiso de 4.50 m (cuatro punto cincuenta metros lineales) de la planta baja desplantado a +1.50 m (uno punto cincuenta metros lineales) sobre nivel de banquetta, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banquetta de 2,074.496 m² (dos mil setenta y cuatro punto cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados) y una superficie bajo el nivel de banquetta de 19,846.191 m² (diecinueve mil ochocientos cuarenta y seis punto ciento noventa y un metros cuadrados), proporcionando 550 (quinientos cincuenta) cajones de estacionamiento.-----

Asimismo, ofreció la copia certificada del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1862/2019, de fecha seis de junio de dos mil diecinueve, a través del cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el inmueble visitado a efecto de llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación, de dos torres de 17 (diecisiete) niveles para uso habitacional para 396 (trescientas noventa y seis) viviendas y 1 (un) nivel adicional para uso de amenidades y la modificación de la liberación de altura en la planta baja para uso comercial para un total de 19 niveles (6 Sótanos + P.B. + 18 niveles), con una altura de 69.45 m (sesenta y nueve punto cuarenta y cinco metros) a nivel de piso terminado de la azotea, la modificación consistente en la liberación en la planta baja de 4.60 m (cuatro punto sesenta metros) a 6.30 m (seis punto treinta metros) con la misma superficie autorizada de 2,074.496 m² (dos mil setenta y cuatro punto cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados), una superficie de construcción de ampliación sobre el nivel de banquetta de 36,226.247 m² (treinta y seis mil doscientos veintiséis punto doscientos cuarenta y siete metros cuadrados), para una superficie total de construcción con la superficie existente de 38,300.743 m² (treinta y ocho mil trescientos punto setecientos cuarenta y tres metros cuadrados).-----

Además de la copia certificada del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3024/2019, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, a través del cual se emite la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio con número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/2018, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho.-----

En ese sentido, toda vez que del acta de visita de verificación se advirtió que la persona especializada en funciones de verificación observó una torre constituida de diecinueve (19) niveles y seis (6) sótanos y medio, al interior armado de acero en un par de columnas a nivel de planta baja para una segunda torre, advirtiéndose trabajos de albañilería en los últimos tres niveles de la torre, así como instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, acabados de pintura, colocación de pisos, muros, lambrines y plafones de tablaroca en los niveles inferiores, se pone de manifiesto que los oficios antes



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

descritos amparan las intervenciones observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, acreditando el cumplimiento a la obligación en estudio.

Por otra parte, a efecto de acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el promovente ofreció la copia certificada por Notario público número doscientos treinta de la Ciudad de México, del oficio 0079-C/0034, de fecha quince de enero de dos mil veinte, signado por Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del cual se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, no está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, sin embargo, es colindante con los inmuebles ubicados en calle [REDACTED]

los cuales si están incluidos en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, emitiéndose la recomendación técnica para intervenciones mayores pretendidas en el inmueble verificado, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, específicamente con las antes mencionadas, derivado de lo antes expuesto, la persona visitada acredita el cumplimiento a la obligación de mérito.

Ahora bien, por lo que respecta a la aplicación de **la Norma General de Ordenación Número 19 (diecinueve)**, referente al Estudio de Impacto Urbano, la persona visitada ofreció la copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio DGCAU/DGU.20/DEIU/001/2020, de fecha nueve de enero de dos mil veinte, del cual se desprende el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano **positivo** para el proyecto denominado "Skytower Insurgentes 86", el cual constará de dos torres de 19 niveles sobre nivel de banqueta (P.B. +18) para uso comercial en planta baja y uso habitacional con 396 viviendas (198 viviendas por torre) del nivel 1 al 17, y amenidades en el nivel 19; así como 6.5 sótanos con capacidad conjunta de 550 cajones de estacionamiento; el proyecto se desarrollará en una superficie sobre nivel de banqueta (CUS) de 38,300.75 m² (36,226.25 m² para uso habitacional, 802.03 m² para comercio en planta baja y 1,272.47 m² de servicios); y una superficie bajo nivel de banqueta de 19,948.19 m² (19,846.19 m² para estacionamiento y 102.00 m² que cuantifican para CUS, destinados a servicios); para obtener una superficie total de construcción de 38,402.75 m²; en una superficie de desplante de 2,032.45 m² y un área libre de 1,094.39 m², que corresponden a un 65% y 35% de la totalidad del predio respectivamente; y proporcionando 312.68 m² (para equipamiento, correspondiente al 10% en el predio ubicado en Avenida Insurgentes, número 86 (ochenta y seis), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc.

Asimismo, es de señalar que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 0387, con fecha de recepción once de marzo de dos mil veinte, fue efectuado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, al amparo del Dictamen de estudio de impacto antes descrito.

En razón de lo anterior, y considerando que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación por la persona especializada multicitada, consistentes en obra nueva en proceso de construcción, se encuentran amparadas en las instrumentales descritas con anterioridad, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En ese sentido, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, hasta el momento de la visita de verificación esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de verificación, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

CUARTO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en Calle Carolina, número 132 (cero ciento treinta y dos), Colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

QUINTO.- Asimismo, 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.

SEXTO.- Notifíquese la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, a través de su Apoderado Legal, el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/704/2023

_____, Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IXXII 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.

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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

Carolina 152, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00