



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

En la Ciudad de México, a veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Aguascalientes, número doscientos veintitrés (223), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ciento setenta (06170), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El tres de octubre 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 cuatro del mismo mes y año, por Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando 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 nueve de octubre de los corrientes, mediante el número de oficio identificado INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6083/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como [REDACTED] y [REDACTED] de los [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al cual le recayó auto de veinte de octubre de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, por acreditada la personalidad del promovente, así como el interés de sus representados en el procedimiento en que se actúa, también, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas señaladas en el escrito de cuenta. 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 trece de noviembre 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 por el ocurso, en la que se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados 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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

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, 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, los días quince de septiembre del dos mil y veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de 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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

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: ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR COINCIDIR CON LETRERO DE OBRA Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. [REDACTED] PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE [REDACTED] Y/O [REDACTED] AMBOS EN SU CARÁCTER DE PERSONAS INTERESADAS Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN DIJO SER EL ENCARGADO A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EL OBJETIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, A BASE DE ESTRUCTURA DE CONCRETO ARMADO CON LOSA DE FONDO, COLUMNAS Y TRABES DE SECCIÓN RECTANGULAR. AL MOMENTO EL AVANCE DE LA OBRA NUEVA ES DE UN SÓTANO. EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN TRABAJADORES LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE ARMADO DE COLUMNAS A BASE DE VARILLA. 2.- EL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE AL MOMENTO ES EDIFICACIÓN EN OBRA NUEVA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL PREDIO ES OBRA NUEVA. 4.- AL MOMENTO SE OBSERVA UN SÓTANO EN EL PREDIO DE MÉRITO. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES : A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 189.90M2 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS). B) AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA POR EL AVANCE DE LA OBRA. C) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 178.70M2 (CIENTO SETENTA Y OCHO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS) 6.- OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS A BASE DE MALLA SOMBRA. 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE AVENIDA NUEVO LEON Y OMETUSCO A UNA DISTANCIA DE 60M (SESENTA METROS) DE CADA UNA DE ESTAS CALLES. 8.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 8.05M (OCHO PUNTO CERO CINCO METROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIÓNES 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, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. -----

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita, la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó una obra nueva en proceso de construcción, elaborada a base de estructura de concreto armado con losa de fondo, columnas y trabes de sección rectangular, advirtiéndole al interior un (1) sótano y trabajadores llevando a cabo trabajos de armado de columnas a base de varilla en primer nivel; en relación a las mediciones obtenidas, la superficie total del predio es de ciento ochenta y nueve punto noventa metros cuadrados (189.90 m²) y la superficie construida bajo nivel de banqueta es de ciento setenta y ocho punto setenta metros cuadrados (178.70 m²), las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

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. -----

Finalmente, los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por la persona visitada, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional. -----

III. Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

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

1.- Copia certificada por el Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", presentado ante la Ventanilla Única de Trámites en la Alcaldía Cuauhtémoc, folio 1505, número 1/06/071/2022 RCUB/071/2022, fecha de expedición veintiocho de septiembre de dos mil veintidós y vigencia al veintiocho de septiembre de dos mil veinticinco, a favor del inmueble visitado, 



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

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. -----

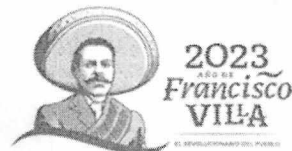
2.- Copia certificada por el Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5788-151PEOL22, con fecha de expedición cuatro de abril de dos mil veintidós, respecto del inmueble visitado, misma que se valora en términos 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. -----

3.- Copia certificada por el Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, del Formato Múltiple de Pago a la Tesorería, con el número de la línea de captura 77242604006079A1A8VU, por concepto de pago anual de extensión de vigencia de certificado de zonificación (2023), folio 5788151PEOL, así como el voucher de recibo de pago a la tesorería por la cantidad de mil ochocientos veintidós pesos 00/100 M.N. (\$1,822.00), mismas que se valoran en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales públicas a las que se le otorgan valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por el Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0443, fecha de expedición once de mayo de dos mil veintiuno, 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. -----

5.- Copia certificada por el Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico para proyecto de Obra Nueva en A.C.P, identificado con el número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0901/2020, de veintiuno de julio de dos mil veinte, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente asunto, 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. -----

6.- Copia certificada por el Notario Público número ciento veintiuno (121) de la Ciudad de México, del número de oficio identificado SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2247/2022, de cuatro de agosto de dos mil veintidós, que contiene la Opinión Técnica de Revalidación de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0901/2020, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las probanzas que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación administrativa, relativos a la obra nueva en proceso de construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento.

Como punto de partida, en relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0443, fecha de expedición once de mayo de dos mil veintiuno, 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 se ubica en zona patrimonial, debiendo obtener el visto bueno de la Dirección Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y también que es colindante a los inmuebles ubicados en las calles Aguascalientes número doscientos veinticinco (225) y Ometusco número treinta y cuatro (34), los cuales son catalogados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

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 vigente al momento de la visita de verificación de mérito, 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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

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 solicitada 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 ese sentido, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5788-151PEOL22, con fecha de expedición cuatro de abril de dos mil veintidós, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción I y párrafo segundo antes reproducido, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

Bajo esa premisa, dentro de las probanzas presentadas por la persona visitada, obra el Formato Múltiple de Pago a la Tesorería, con el número de la línea de captura 77242604006079A1A8VU, por concepto de pago anual de extensión de vigencia de certificado de zonificación (2023), folio 5788151PEOL, así como el voucher de recibo de pago a la tesorería por la cantidad de mil ochocientos veintidós pesos 00/100 M.N. (\$1,822.00), resultando claro que dicho Certificado se encontraba vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa, por tanto, será tomado en cuenta para efectos de emitir el presente fallo administrativo.

Ahora bien, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se desprende entre otras cosas, que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **H/24m/20** [Habitacional, veinticuatro metros (24 m) máximo de altura y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre], así como que dicho predio se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación “4”, en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aunado que también resulta ser colindante a inmuebles catalogados o considerados con valor histórico, artístico o patrimonial.

A mayor abundamiento, esta autoridad se traslada al estudio del multicitado prototipo Delegacional, del que se advierte en su capítulo IX, denominado “Anexos”, del “Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano”, consecutivos cuatro mil ciento setenta y ocho (4178) y cuatro mil seiscientos noventa y uno (4691), que los inmuebles ubicados en calle Aguascalientes número doscientos veinticinco (225) [nivel de protección 3] y calle Ometusco número treinta y cuatro (34), ambos de la colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, los cuales son colindantes con el predio que nos ocupa, resultan ser 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 CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA AHORA CIUDAD DE MÉXICO EL VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc						
IX ANEXOS						
Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano						
No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
4178	AGUASCALIENTES	225				4
						4

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 (2) predios que son afectos al patrimonio cultural urbano de valor urbano 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”, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

Federal; 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, con el que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas; 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. -----

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 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

Así las cosas, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció entre otras, la siguiente instrumental:-----

1.- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2247/2022, de cuatro de agosto de dos mil veintidós, que contiene la Opinión Técnica de Revalidación de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0901/2020, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, advirtiéndolo que a continuación se cita: -----

*“... esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número, SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0901/2020 de fecha 21 de julio de 2020, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de obra nueva de un edificio de uso habitacional para 10 viviendas en 8 niveles, (sótano + P.B. + 7 niveles), con una altura de 21 metros al piso terminado de azotea sobre nivel de banqueteta, una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 1,240.37.00 m² y bajo nivel de banqueteta de 181.59 m², proporcionando 12 cajones de estacionamiento, con seis (6) planos aprobados que continúan vigentes...**” (Sic) -----*

Bajo esa tesitura, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió la revalidación de la vigencia del dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para un edificio de uso habitacional para diez (10) viviendas en ocho (8) niveles [sótano + planta baja + siete (7) niveles], con una altura de veintiún metros (21 m) al piso terminado de azotea sobre nivel de banqueteta, una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de mil doscientos cuarenta y siete punto treinta y siete metros cuadrados (1,240.37 m²) y bajo nivel de banqueteta de ciento ochenta y uno punto cincuenta y nueve metros cuadrados (181.59 m²), proporcionando doce (12) cajones de estacionamiento, en el inmueble verificado. -----

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió una obra nueva en proceso de construcción, elaborada a base de estructura de concreto armado con losa de fondo, columnas y trabes de sección rectangular, advirtiéndolo un (1) sótano cuya superficie construida bajo nivel de banqueteta es de ciento setenta y ocho punto setenta metros cuadrados (178.70 m²), así como trabajadores llevando a cabo trabajos de armado de columnas a base de varilla en primer nivel, sin que asentara lo correspondiente a las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción debido al avance de la obra; por tanto, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación, las intervenciones realizadas al inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con las instrumentales aportadas en el procedimiento en el que se actúa. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

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.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que lleve a cabo en el inmueble objeto del presente procedimiento únicamente las intervenciones autorizadas, cumpliendo cabalmente los parámetros indicados en los instrumentos que obran en el expediente de mérito, así como lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

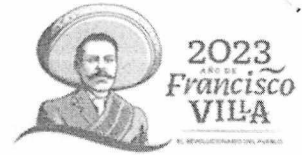
RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

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

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/904/2023

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 al ciudadano [REDACTED] y [REDACTED] de los [REDACTED] del inmueble que nos ocupa, o bien, por conducto de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. -----

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

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

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:
LIC. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA