



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

En la Ciudad de México, a tres de enero de dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colón, número uno (1), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha seis de octubre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día seis del mismo mes y año, por Elsa Zayde Vilchis Arana, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 diez de octubre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6144/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El dieciocho de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" a quien refirió como propietaria del inmueble verificado; en el que formuló observaciones 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 veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, por el que se previno por una sola vez al promovente a efecto de que acreditara su personalidad, así como el interés de su representada en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Posteriormente, con fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de las personas morales denominadas "[REDACTED]", "[REDACTED]", "[REDACTED]" y "[REDACTED]", respecto del "[REDACTED]" e "[REDACTED]" del inmueble verificado, respectivamente; curso al que le recayó proveído de fecha catorce del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, por acreditada su personalidad, el interés de sus representadas, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a la personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose 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:

4.- Con fecha cinco de diciembre 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] autorizada en el presente procedimiento por el apoderado legal de las personas morales propietaria y poseedora del inmueble verificado, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como formulados alegatos por escrito, 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, 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, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en el mismo medio de difusión el siete de septiembre de dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez, 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 respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CALLE COLON NÚMERO 1, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC EN LA CIUDAD DE MÉXICO, PREVIA CORROBORACIÓN CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO LA C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEOFILMACIÓN, ES LA C. [REDACTED] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO INSERTO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ACTO SEGUIDO LE ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, Y ES QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PREEXISTENTE Y DOS NIVELES MÁS DE RECIENTE EDIFICACIÓN AL MOMENTO DE LA PRESENTE CON FACHADA CUBIERTA AL MOMENTO POR MALLA SOMBRA DONDE AL INTERIOR SE UBICA ÁREA DE VIGILANCIA, ÁREAS DE OFICINA TEMPORAL. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO: SUSTITUCIÓN DE REPELLADO EN MUROS, SUSTITUCIÓN DE PISOS Y CANCELARIA (PUERTAS Y VENTANAS) ASÍ COMO SUSTITUCIÓN DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS, DICHS TRABAJOS SE EJECUTAN EN NIVELES PRE EXISTENTES, ASÍ COMO TRABAJOS DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOS NIVELES SUPERIORES AL MOMENTO CUYAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DIFIEREN DEL RESTO DEL INMUEBLE. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: OBRA EN PROCESO EN DIVERSAS ETAPAS. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA: SIETE NIVELES AL MOMENTO. 5. NÚMERO DE VIVIENDAS: NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS. 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600M2). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO EXHIBEN DOCUMENTACIÓN IDÓNEA. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (74M2). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: QUINIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS (526M2) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: DIECIOCHO PUNTO SETENTA METROS LINEALES (18.70 M) F) ALTURA DE ENTREPISOS: TRES PUNTO VEINTE METROS LINEALES, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL NIVEL DE PLANTA BAJA PRESENTA UNA INCLINACIÓN POR HUNDIMIENTO, POR LO QUE SU ALTURA ES VARIABLE. G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (3582M2). 8. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES: NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIA, SIN EMBARGO NO SE OBSERVA EJECUCIÓN DE TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN ESA ÁREA. 9. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES BALDERAS Y DR. MORA SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA. 10. EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTE, SOBRE CALLE COLÓN CON CUARENTA Y UN METROS LINEALES (41 M) Y SOBRE DR. MORA CON QUINCE METROS LINEALES (15 M) DEL FRENTE. EN RELACIÓN AL APARTADO DE DOCUMENTOS NO EXHIBE A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. DICTÁMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D. AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA Y E. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓN EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR INBAL.

De lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de una obra en proceso, constituida de planta baja y cuatro niveles de construcción preexistente y dos niveles más de reciente edificación, es decir, siete (7) niveles sobre nivel de banqueta, donde al interior se ubica un área de vigilancia y áreas de oficina temporal; las intervenciones ejecutadas consisten en sustitución de repellado en muros, de pisos y cancelaría (puertas y ventanas), así como sustitución de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, las cuales se ejecutan en niveles pre existentes, así como trabajos de ampliación y modificación de dos niveles superiores cuyas características constructivas difieren del resto del inmueble.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

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. 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 realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el dieciocho de octubre de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, los mismos 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, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, dichas instrumentales se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Así las cosas, se advierte que en la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la persona autorizada, en la etapa de alegatos medularmente ratifica el escrito de observaciones antes estudiado; asimismo, se hizo constar que se recibieron alegatos de forma escrita, en los cuales se plantean los mismos argumentos estudiados, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

1. Original del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0042/2021 de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno, 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, relativo al Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial obra mayor para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original del oficio número 0483-C/0483 de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, relativo al visto bueno al proyecto de intervención en el inmueble verificado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Original de la autorización número 131/21 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones y Jefe de Departamento de Inspección del Instituto Nacional de Antropología e Historia, relativo al proyecto "obra mayor" para el predio materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
4. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0966, de fecha de expedición veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, para el inmueble visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
5. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 492-151MARO22, de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós, para el predio verificado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
6. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2422/2022 de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintidós, 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, relativo a la opinión técnica de revalidación respecto del similar SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0042/2021, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
7. Original de la autorización número 308/22 de fecha de expedición diecinueve de agosto de dos mil veintidós, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, relativo a la "prórroga de autorización No. 131/21" para el predio materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
8. Original del oficio SEDUVI/DGOU/3667/2023, con folio de registro AFCH2023-011, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés, signado por el Director General de Ordenamiento Urbano, relativo al Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Centro Histórico, inmueble Calle Cristóbal Colón número uno (1), materia del presente



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en intervenciones ejecutadas de sustitución de repellado en muros, de pisos y cancelería (puertas y ventanas), de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, las cuales se ejecutan en niveles pre existentes, así como trabajos de ampliación y modificación de dos niveles superiores cuyas características constructivas difieren del resto del inmueble.

Con relación a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, es de señalar que con la misma se acredita el domicilio del predio visitado, así como que el número oficial asignado es el mismo al que fue dirigida la orden de visita de verificación que nos ocupa.

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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, ello 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 hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), 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 (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés).

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

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.

Bajo ese tenor, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 492-151MARO22, de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós, por lo que toda vez que en términos del artículo 158, párrafo segundo del Reglamento anteriormente citado, su vigencia es permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, derivado que al día de la fecha ya transcurrido el plazo de un año para realizar el pago correspondiente y que de las constancias que obran en autos del presente procedimiento, se advierte que se realizó el pago anual correspondiente al ejercicio dos mil veintitrés, en consecuencia, dicha instrumental se encuentra vigente al momento de la visita de verificación, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

Atento a lo citado, de dicha instrumental se desprende que mediante el Dictamen de aplicación de normatividad de uso de suelo o de las normas general de ordenación para el predio verificado, suscrito por el Director General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se aprobó lo siguiente:-----

“...podrá alcanzar una altura máxima de hasta 8 niveles (P.B. + 7 niveles) con 24.99 metros a nivel de piso terminado de la azotea, estableciendo para determinar la superficie máxima de construcción lo zonificación HO/8/20 (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% Mínimo de Área Libre, permitiendo una superficie máxima de construcción conforme a la superficie del predio de 6.4 V.A.T. (3,861.632M2) sin considerar el porcentaje de área libre, toda vez que la construcción existente se desplanta en la superficie total del predio en Planta Baja...” (sic) -----

En ese tenor, el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que observó un inmueble en obra en proceso constituido de planta baja y cuatro niveles de construcción preexistente y dos niveles más de reciente edificación, es decir, siete (7) niveles sobre nivel de banqueta, en una superficie total construida a partir del nivel de banqueta de tres mil quinientos ochenta y dos metros cuadrados (3582m²), por lo que resulta evidente que al momento de la visita de verificación el inmueble verificado cumple con el número máximo de niveles permitidos en la zonificación aplicable, así como con la superficie máxima de construcción.-----

Por otro lado, de la documental en estudio se desprende que el inmueble se encuentra afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; que es un inmueble dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, perímetro “B”, así como que se ubica dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4. Denominada “Áreas de Conservación Patrimonial”, numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, por lo que previo a la realización de cualquier intervención, las personas visitadas tienen la obligación de contar con un dictamen técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como con la autorización y/o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia, con los que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc.-----

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

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.-----

Artículo 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.-----

Artículo 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/920/2023

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento de lo previsto en dicha norma, el visitado exhibió copia certificada del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0042/2021 de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno, 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, relativo al Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial obra mayor para el inmueble materia del presente procedimiento, documental que se transcribe en la parte que nos ocupa, señalando lo siguiente:---

“...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo las acciones de conservación, rehabilitación, adecuación, reestructuración, restauración, de los espacios interiores de la totalidad del inmueble, incluyendo la restauración de las fachadas, así como la modificación e integración de un entrepiso en planta Baja entre los ejes (C-I) (1-4), además de la ampliación de obra nueva en (2) dos niveles, un primer nivel entre los ejes (C-I) (1-4) se desplanta a una altura de 18.12 m y un segundo nivel entre los ejes (E-I) (1-4) que se desplanta a una altura de 21.97 m, llegando a una altura sobre nivel de banquetta de 24.99 m a nivel de piso terminado en azotea (NPT) con una superficie de ampliación de 1,108.21 m²...” (sic) -----

Asimismo, la persona visitada exhibió original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2422/2022 de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintidós, 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, relativo a la opinión técnica de revalidación respecto del similar SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0042/2021 citado.-----

De igual forma, exhibió original del oficio número 0483-C/0483 de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que en su parte conducente señala:---

“...se otorga visto bueno al proyecto de intervención presentado que implica: la conservación, rehabilitación, adecuación, reestructuración y restauración de los espacios interiores de la totalidad del inmueble con Valor Artístico, incluyen do la restauración de las fachadas, con la posibilidad de realizar ampliación de obra nueva en un nivel entre los ejes (C-I) y (1-4), así como la ampliación de otro nivel remetido 1.50 metros sobre la fachada de la calle de Colon, entre los ejes (E-I) y (1-4)...” (sic) -----

Asimismo, el visitado exhibió las autorizaciones números 131/21 y 308/22, de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil veintiuno y diecinueve de agosto de dos mil veintidós, respectivamente, signadas por el Director de Autorizaciones e Inspecciones y Jefe de Departamento de Inspección del Instituto Nacional de Antropología e Historia, relativos al proyecto “obra mayor” y prórroga de la misma para el predio materia del presente procedimiento.-----

Atento a lo citado, en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que advirtió intervenciones ejecutadas consistentes en sustitución de repellado en muros, de pisos y cancelería (puertas y ventanas), de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, las cuales se ejecutan en niveles pre existentes, así como trabajos de ampliación y modificación de dos niveles superiores, se concluye que la persona visitada cumple hasta el momento de la visita de verificación administrativa con los alcances en materia de desarrollo urbano previstos en las documentales antes citadas, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en el mismo medio de difusión el diez de agosto de dos mil diez, particularmente con lo previsto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1, en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. ----

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

No obstante lo anterior, derivado del avance de la obra se **CONMINA** a la persona visitada para que las intervenciones posteriores a las antes señaladas se realicen con apego a los dictámenes, visto bueno y autorizaciones presentados en el presente procedimiento administrativo, realizando el remetimiento de los niveles señalados, así como cada una de las intervenciones autorizadas, dando cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado en el mismo medio de difusión el diez de agosto de dos mil diez, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie nuevo procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.-----

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita." -----

RESUELVE-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/920/2023

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.- 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 en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

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

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a las personas morales denominadas [REDACTED] e [REDACTED] por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [REDACTED] o a través de alguno de los ciudadanos [REDACTED] en su calidad de autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio autorizado para tales efectos ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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 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. Sasha V. Rentería Hernández.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez