



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

En la Ciudad de México, a doce de diciembre de dos mil veintitrés, -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tehuantepec, número ciento noventa y cinco (195), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos sesenta (06760), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El diecisiete 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 dieciocho del mismo mes y año, por Jesús Misael Vega Cambero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinte de octubre de la presente anualidad, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6336/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El uno 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 representante legal de los propietarios del inmueble verificado, en el que 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. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído de seis de noviembre de dos mil veintitrés se tuvo por recibido el escrito de cuenta, acreditándose la personalidad del promovente y el interés de sus representados, además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a las personas que autorizó en términos del artículo 42 de la ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.- Seguida la secuela procesal, el veintiocho de noviembre 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 incomparecencia del promovente; teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, sin que se formularan alegatos debido a la inasistencia indicada, y sin que hubiere presentado por escrito alegato alguno, 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/946/2023

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, el Decreto que contiene 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, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en Áreas de Actuación referente a las 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 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,

61



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

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: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDO POR EL C [REDACTED] PERSONA A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y EL DE LA VIDEOFILMACIÓN. EL VISITADO NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE, Y DERIVADO DEL MISMO RECORRIDO MANIFIESTO QUE OBSERVO UN PREDIO EL CUAL TIENE AL FRENTE INMEDIATO A SU ALINEAMIENTO UN CUERPO CONSTRUCTIVO NO RECIENTE CONFORMADO POR PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS. ENTRAMOS EN LA PROPIEDAD Y PUDE OBSERVAR QUE EN UN GRAN PORCENTAJE DE LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO NO TIENE CUERPO CONSTRUCTIVO, SE OBSERVA TERRENO CON UNA CANTIDAD CONSIDERABLE DE CASCAJO, PRODUCTO DE DEMOLICIÓN EN EL SITIO PUES SE PUEDE ADVERTIR VESTIGIOS AÚN DE MUROS SOBRE TODO EN EL PERÍMETRO DEL TERRENO. CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO: 1)OBSERVO UN PREDIO EL CUAL TIENE AL FRENTE INMEDIATO A SU ALINEAMIENTO UN CUERPO CONSTRUCTIVO NO RECIENTE CONFORMADO POR PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS. ENTRAMOS EN LA PROPIEDAD Y PUDE OBSERVAR QUE EN UN GRAN PORCENTAJE DE LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO NO TIENE CUERPO CONSTRUCTIVO, SE OBSERVA TERRENO CON UNA CANTIDAD CONSIDERABLE DE CASCAJO, PRODUCTO DE DEMOLICIÓN EN EL SITIO PUES SE PUEDE ADVERTIR VESTIGIOS AÚN DE MUROS SOBRE TODO EN EL PERÍMETRO DEL TERRENO 2) SE OBSERVA QUE A LA FACHADA SE LE HA RETIRADO EL ACABADO. SE OBSERVA QUE SE HA LLEVADO A CABO DEMOLICIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, Y AL MOMENTO SE LLEVAN A CABO LABORES DE PROTECCIONES A COLINDANCIAS 3) NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO AL MOMENTO DE LA PRESENTE 4) SE OBSERVA PLANTA BAJA Y UN NIVEL MÁS. 5) NO SE PUEDE DETERMINAR POR EL MOMENTO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA OBRA 6) NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO 7) A) 660 M2 (SEISCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) B) 320 M2 (TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), C) 485 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), D) 175 M2 (CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS), E) 6.5 M (SEIS PUNTO CINCO METROS), F) 3.25 M (TRES PUNTO VEINTICINCO METROS), G) 320 M2 (TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS). 8) AL MOMENTO SE OBSERVAN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN PARA CONSTRUIR LAS PROTECCIONES A COLINDANCIAS. 9) ENTRE LAS CALLES DE TLACOTALPAN Y PUERTO MÉXICO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA CON 34 METROS DE DISTANCIA. 10) 14.8 M (CATORCE PUNTO OCHO METROS). -----

De lo anterior, de manera medular se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó un predio el cual tiene en su frente inmediato un cuerpo constructivo no reciente conformado de planta baja y un nivel, al interior pudo advertir que un gran porcentaje de la parte posterior del inmueble no tiene cuerpo constructivo alguno además de indicar que hay una gran cantidad de cascajo producto de la demolición ejecutada, así como que al momento se realizan labores de protección a colindancias. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las siguientes documentales: -----

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO. VIGENCIA VIGENCIA PERMANENTE , EXHIBE COPIA SIMPLE DE PAGO PARA EXTENSIÓN DE VIGENCIA CON FECHA 17 DE NOVIEMBRE DEL 2022. -----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TREINTA DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA 2 AÑOS. -----

EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL . EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL SIETE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS. VIGENCIA 1 AÑO, FOLIO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3820/2022. -----

EXHIBE COPIA SIMPLE DE OFICIO NÚMERO 0184-C/0124 EMITIDO POR EL INEAL DE FECHA 1 DE FEBRERO DEL 2023 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----

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/946/2023

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. -----

Respecto a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, en virtud de que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del procedimiento, esta autoridad procederá a su estudio en párrafos posteriores.-----

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 uno de noviembre de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe a exponer que con las probanzas aportadas, durante la visita de verificación y la substanciación del presente procedimiento se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, por lo que las probanzas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otro lado, en la audiencia de ley se hizo constar que no se tuvieron por formulados alegatos dentro del presente procedimiento; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación de mérito. -----

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que atendiendo al 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, por lo que se precisa 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 a 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 la siguientes: -----

- 1.- Copia certificada por Notario Público del oficio número 0184-C/0124, de fecha uno de febrero de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

cual emite visto bueno al proyecto de intervención para el inmueble visitado, misma que es valorada 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.- Copias certificadas por Notario Público del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3820/2022 de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual contiene la modificación al dictamen técnico para el proyecto de demolición parcial, conservación, restauración y ampliación contenido en el número de oficio identificado SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0037/2021, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada 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 Notario Público del recibo de pago por la cantidad de mil setecientos cuarenta pesos 00/100 m.n. (\$1,740.00), realizado ante la Cadena Comercial [REDACTED] de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, y del Formato Múltiple de Pago a la Tesorería, con línea de captura 941522018082086M2PR1, con concepto de cobro "CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO" y con nombre "SEDUVI CUZUS 25117-151-ROJO21", misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

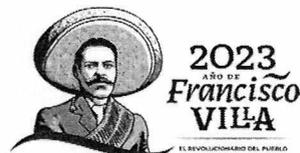
4.-Copia certificada por Notario Público de la Constancia de Alineamiento y número oficial, de fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, con número de folio 001674, expedida para el inmueble visitado, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Copia certificada por Notario Público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25117-151-ROJO21, de fecha de expedición de veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a que en el inmueble se cuenta en su frente inmediato con un cuerpo constructivo no reciente conformado de planta baja y un nivel, y en cuyo interior se pudo advertir que un gran porcentaje de la parte posterior del predio no tiene cuerpo constructivo alguno, además de que se indicó que hay una demolición ejecutada, así como que al momento se realizaban labores de protección a colindancias. -----

En relación a la Constancia de Alineamiento y número oficial, de fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, con número de folio 001674, es de señalar que con ésta acredita el número oficial que le corresponde al predio visitado, así como también que se ubica en zona patrimonial y que colinda con dos inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de las Bellas Artes y Literatura, además de estar catalogado por dicho Instituto. -----

81



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

Ahora bien, es 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, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

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

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

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

Artículo 21. (...) -----

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

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

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

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

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

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.*

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 158 de referencia, se desprende que la vigencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 25117-151-ROJO21, de fecha de expedición de veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que el oferente exhibió el recibo de pago por la cantidad de mil setecientos cuarenta pesos 00/100 m.n. (\$1,740.00), realizado ante la Cadena Comercial [REDACTED] de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, y del Formato Múltiple de Pago a la Tesorería, con línea de captura 941522018082086M2PR1, con concepto de cobro "CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO", se colige que el instrumento de cuenta se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Del análisis al referido certificado, se advierte que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial que forma parte del referido Programa Delegacional, aunado que es considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, y es considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además que es colindante de dos inmuebles considerados de valor artístico por el referido Instituto; de conformidad con la Norma 4. Denominada "En Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplado 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, así como con la autorización y/o visto bueno emitidos por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con los que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

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. -----

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. -----

1. 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. -----

Ahora bien, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció copias certificadas por notario del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3820/2022 de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual contiene la modificación al dictamen técnico para el proyecto de demolición parcial, conservación, restauración y ampliación contenido en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0037/2021, para el inmueble materia del presente procedimiento. -----

Del que se advierte que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió dictamen técnico favorable en los siguientes términos: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la demolición parcial de una superficie de 496.28 m² en 2 niveles (P. B + 1 Nivel + P. Azotea), la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores de la primera crujía entre los ejes (A1-A2) y (aA-aF), así como la conservación, rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores de la segunda crujía del inmueble con valor artístico, entre los ejes (A2-A5) y (aA-aF), incluyendo la restauración de fachada y obra nueva para ampliación para un total de 13 departamentos en 3 niveles (Semisótano, P.B. + 2 niveles), con altura de 10.20 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción de 1587.00 ml sobre nivel de banquetta y 603.80 m² bajo nivel de banquetta para proporcionar 26 cajones de estacionamiento..."

Lo anterior deja sin efecto los planos con clave ARQ-01-00 y ARQ-02-00, que contienen las plantas arquitectónicas correspondientes a los niveles de estacionamiento, planta baja, nivel 1 y 2, así como el cuadro de áreas con la información que fue corregida en el presente oficio. Asimismo, se sustituyen por los planos presentados en la solicitud que incluyen el cuadro de áreas con la información actualizada.

Aunado a lo anterior, del oficio número 0184-C/0124, de fecha uno de febrero de dos mil veintitrés, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se desprende que después de una búsqueda en los archivos institucionales y de analizar el proyecto presentado en mesa de trabajo interinstitucional en conjunto con la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dicha Dirección otorgó el visto bueno al proyecto de intervención, para realizar la obra autorizada en los términos del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3820/2022 de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós, referido en párrafos anteriores.

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas, en consideración que la persona especializada en funciones de verificación observó un predio el cual tiene en su frente inmediato un cuerpo constructivo no reciente conformado de planta baja y un nivel, y en cuyo interior se pudo advertir que un gran porcentaje de la parte posterior del predio no tiene cuerpo constructivo alguno, además de que se indicó que hay una demolición ejecutada, así como que al momento se realizaban labores de protección a colindancias, sin advertir otros trabajos; derivado del avance en el que se encontraba la obra en la fecha en que se llevó a cabo la diligencia de verificación, la persona visitada demostró contar con los documentos requeridos en el alcance de la orden de visita de verificación que nos ocupa.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/946/2023

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 al ciudadano [REDACTED] representante legal de los propietarios del inmueble objeto del presente procedimiento o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] autorizados 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 calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] demarcación territorial [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 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
AODG