



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

En la Ciudad de México, a ocho de febrero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Antonio Maceo, número 16 (dieciséis), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11800 (once mil ochocientos), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Misael Vega Cambero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el uno de diciembre de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7236/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha catorce de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha tres de enero de dos mil veinticuatro, en el que se tuvo por acreditada su personalidad y el interés de su representada en el presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando 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.- El veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, y por formulados sus alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

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, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha treinta de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la “Zona Patrimonial de Tacubaya”, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha veinte de abril de dos mil doce, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación “4” en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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/1087/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO ORDENADO MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDO POR EL C [REDACTED] PERSONA CON QUIEN PREVIAMENTE ME IDENTIFICO Y A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y EL DE LA VIDEOFILMACIÓN, EL VISITADO NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA Y PARA HACER UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE, DERIVADO DEL RECORRIDO MISMO Y DEL OBJETO Y EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO: 1.- OBSERVO UN INMUEBLE EN ETAPA CONSTRUCTIVA MUY TEMPRANA OBSERVO ÁREAS CON CIMENTACIÓN INCONCLUSA Y OBSERVO TAMBIÉN AL FONDO DE LA PROPIEDAD YA LEVANTADOS ALGUNOS MUROS E INSTALADOS DE FORMA PROVISIONAL ALGUNAS TECHUMBRES CON SISTEMA DE VIGUETA Y BOVEDILLA, APARENTEMENTE POR LO QUE SE PUEDE OBSERVAR EN ESTA ETAPA DE LA OBRA EL INMUEBLE TENDRÁ SEMISOTANO, QUEDANDO LA PLANTA BAJA POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA. 2.- OBSERVO TRABAJOS DE ARMADOS DE VARILLA DE ACERO CORRUGADO PARA EL POSTERIOR COLADO DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES VERTICALES Y HORIZONTALES, OBSERVO TAMBIÉN INSTALACIÓN DE VIGUETAS Y BOVEDILLAS PARA LAS PRIMERAS LOSAS DE LA EDIFICACIÓN, HAY ÁREAS DONDE AUN SE ENCUENTRA LA CIMENTACIÓN INCONCLUSA, PRINCIPALMENTE EN LA ZONA DONDE SE UBICARÁN LAS CISTERNAS. 3.- AL MOMENTO NO HAY USO EN EL PREDIO PUES SE ENCUENTRA EN PROCESO CONSTRUCTIVO. 4.- AL MOMENTO SE OBSERVA ÚNICAMENTE UN NIVEL POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA AUN SIN TECHUMBRE CONSOLIDADA PUES SE ESTÁN INSTALANDO EN ESTE MOMENTO LAS VIGUETAS Y BOVEDILLAS PARA TAL EFECTO. 5.- NO SE PUEDE DETERMINAR POR LA ETAPA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL PROCESO CONSTRUCTIVO. 6.- AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. 7.- A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 389.50 M2 TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO DE LA PRESENTE POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, NO SE PUEDE DETERMINAR EN ESTE MOMENTO DE LA ETAPA CONSTRUCTIVA DEL INMUEBLE. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, NO SE PUEDE DETERMINAR EN ESTE MOMENTO POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE 4.52 M CUATRO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS. F) SE OBSERVA UN ENTREPISO DE 2.8 M DOS PUNTO OCHO METROS, SIN OMITIR MENCIONAR QUE SÓLO UNA PEQUEÑA ÁREA TIENE INSTALADAS VIGUETAS Y BOVEDILLAS. G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA, NO SE PUEDE DETERMINAR POR EL MOMENTO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA CONSTRUCCIÓN. 8) NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS PERO HAY MURO PERIMETRAL EN GRAN PARTE DE LA PROPIEDAD. 9) EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CERRADA ANTONIO MACEO Y AVENIDA REVOLUCIÓN SIENDO LA CERRADA ANTONIO MACEO LA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 20 M VEINTE METROS. 10.- EL PREDIO TIENE 13.31 M TRECE PUNTO TREINTA Y UN METROS DE FRENTE-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación, observó un inmueble en etapa constructiva muy temprana, con áreas de cimentación inconclusas en la zona donde se ubicara las cisternas, así como algunos muros e instalaciones de manera provisional, techumbres con sistema de vigueta y bovedilla, advirtiendo trabajos de armados de varilla de acero corrugado para el posterior colado de elementos estructurales verticales y horizontales, instalación de viguetas y bovedillas para las primeras losas de la edificación; sin poder determinar la totalidad de los puntos requeridos en la orden de visita de verificación por la etapa constructiva en la que se encuentra el inmueble.-----

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

- 1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO 7509-15IMODA22 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----
- 2.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL .-----
- 3.EXHIBE SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO O MONUMENTO ARTÍSTICO, EN COPIA CERTIFICADA, VIGENCIA NO SE OBSERVA , DOCUMENTO EMITIDO POR INBAL DON SELLO DONDE SE LEE "INMUEBLE NO INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA", LA FECHA DEL DOCUMENTO ES ILEGIBLE.-----
- NO SE EXHIBEN MÁS DOCUMENTOS.-----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el 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-----

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederán a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día catorce de diciembre 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.-----

En principio, el promovente refiere que ha realizado diversos trámites y diligencias ante diversas autoridades locales, para que los trabajos realizados sean conocidos por todas las autoridades reguladoras que al amparo y bajo la revisión realizada se llevarán a cabo, por lo 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.-----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, la ciudadana [REDACTED], en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED], [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, formuló alegatos de manera verbal indicando que ingresó escrito de alegatos, mediante los cuales refiere los mismos argumentos que fueron expuestos en párrafos en el escrito de observaciones citado anteriormente, por consiguiente al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran en términos del 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, así las cosas, se hace consistir en la siguiente: -----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7509-151MODA22, fecha de expedición uno de abril de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 81436-151CUAL23D, fecha de expedición catorce de diciembre de dos mil veintitrés, para el inmueble de mérito, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPGUEP/1891/2022, de fecha cuatro de julio de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, emitido por Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacios Públicos en la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 257/2022, con fecha de expedición doce de abril de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en calle Antonio Maceo, número oficial asignado 16 (dieciséis), colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, mismo que se valora en términos de 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 oficio 1229-C/0970, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintidós, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble de mérito, misma que se valora en términos de 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 Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C con folio FMH-B-012-2023, de fecha de registro del veintidós de marzo de dos mil veintitrés, referente al proyecto desarrollado en el inmueble de mérito, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III 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 de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble en etapa de cimentación y trabajos de armados de varilla de acero corrugado para el posterior colado de elementos estructurales verticales y horizontales, instalación de viguetas y bovedillas para las primeras losas de la edificación. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

En lo que respecta al Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C con folio FMH-B-012-2023, de fecha veintidós de marzo de dos mil veintitrés, es de señalar que debido a la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, las declaraciones de apertura, licencias de funcionamiento, licencias o manifestaciones de construcción solo adquirirán eficacia probatoria si son administradas con un certificado de zonificación en cualquiera de sus clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al veintidós de julio de dos mil veinte, pues con su presentación se acreditaría, en su caso, el derecho conferido en el mismo; circunstancia que no acontece en el procedimiento que se resuelve, toda vez que la manifestación de construcción exhibida por la persona visitada fue tramitado el día veintidós de marzo de dos mil veintitrés, situándolo fuera del supuesto en el que con su presentación se acredite algún derecho conferido; por lo que no es documental idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señalada en el objeto de la orden de visita de verificación.-----

De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 257/2022, con fecha de expedición catorce de abril de dos mil veintidós, es de señalar que de su contenido se desprende que al inmueble ubicado en calle Antonio Maceo, colonia Escandón I Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 16 (dieciséis), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación.-----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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 Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa



2024
AÑO DE
Felipe Carrillo
PUERTO
MEMENTO DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR
DEL MAYAB

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. -----

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. -----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate. -----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. -----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. -----

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Las personas propietarias 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. -----

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7509-151MODA22, fecha de expedición uno de abril de dos mil veintidós, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo de la fracción II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la expedición de dicho certificado, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; bajo esa tesitura, toda vez que el Certificado en estudio fue expedido el uno de abril de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación ya transcurrió el termino anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que el promovente haya acreditado tal circunstancia, resultando evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación.

Asimismo, exhibió impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 81436-151CUAL23D, fecha de expedición catorce de diciembre de dos mil veintitrés, el cual fue emitido con posterioridad a la visita de verificación que nos ocupa de fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés; sin embargo, esta autoridad determina precedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta, toda vez que fue expedido conforme al Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha veinte de abril de dos mil doce, vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto.

Por consiguiente, de su análisis se advierte que el inmueble de mérito se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por otro lado del oficio 1229-C/0970, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintidós, se advierte que el predio de referencia es colindante con los inmuebles ubicados en las calles de Antonio Maceo número 14 y segunda cerrada de Antonio Maceo número 35, ambos en la colonia Escandón Sección I, Alcaldía Miguel Hidalgo, los cuales están incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico.

En ese sentido, al estar en Área de Conservación Patrimonial, ser colindante de inmuebles con valor artístico, y estar dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que de conformidad con la **Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial"**, numeral 4.1 contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble visitado consistentes en la cimentación y trabajos de armados de varilla de acero corrugado para el posterior colado de elementos estructurales verticales y horizontales, instalación de viguetas y bovedillas para las primeras losas de la edificación; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha treinta de septiembre de dos mil ocho.

4. En Áreas de Conservación Patrimonial

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. -----

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

Cualquier trámite referente a uso del suelo, manifestaciones 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 las Áreas de Conservación Patrimonial: -----

4.1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

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

(...)

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

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

(...)

Artículo 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. -----

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al estar en Área de Conservación Patrimonial y ser colindante a inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debió de contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en sentido positivo con los que ampare que las intervenciones consistentes en la cimentación y trabajos de armados de varilla de acero corrugado para el posterior colado de elementos estructurales verticales y horizontales, instalación de viguetas y bovedillas para las primeras losas de la edificación, ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas.

En esa tesitura, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente ofreció como medio de prueba el original del oficio SEDUVI/DGOU/DPGUEP/1891/2022, de fecha cuatro de julio 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, del cual se advierte la opinión técnica en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3406/2018, de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, para el proyecto de construcción de obra nueva para 12 departamentos en 5 niveles (sótano + 4 niveles), con una altura de 17.60 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 1,348.05 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 545.14 m², para una capacidad de 18 cajones de estacionamiento, con 10 (diez) planos aprobados; documental de la que se desprende que hasta el momento de la visita de verificación los trabajos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentran amparados en el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial señalado con antelación.

Asimismo, ofreció como prueba el original del oficio 1229-C/0970, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintidós, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se desprende que se otorga el visto bueno para la renovación de recomendación técnica emitida en el oficio en seguimiento al oficio 2503-C/1585 de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho.

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que hasta al momento de la visita de verificación que observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha veinte de abril de dos mil doce, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

(...)

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 dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que 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 al avance de la obra, se **CONMINA** a la persona visitada para que las futuras intervenciones en el inmueble visitado, se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo.

En consecuencia, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, hasta al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1087/2023

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

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED], del inmueble objeto del presente procedimiento, a través de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED], o a través de los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

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

Revisó:
Michael Ortega Ramírez