



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023**

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Zarco, número 148 (ciento cuarenta y ocho), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06300 (cero seis mil trescientos), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día uno de diciembre del mismo año, por la servidora pública Rocío González López, persona especializada 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 cinco de diciembre de dos mil veintitrés, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7243/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- El quince de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al que le recayó proveído de fecha dos de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por acreditado su carácter como interesado en el presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y por admitidas las pruebas exhibidas por el promovente. -----

3.- Con fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], [REDACTED] en el presente procedimiento, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, 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,





2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
MANEJAMIENTO DEL PROLETARIADO,  
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR  
DEL MAYAB

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023

CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO DE MÉRITO. CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANA, ADVERTIR NÚMERO VISIBLE EN LETRERO DE OBRA, Y ASÍ CORROBORARLO CON LA C. VISITADA. ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, EXPLICO EL OBJETO DE MI PRESENCIA Y EL DE LA FILMACIÓN, REQUIRIENDOLE LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE [REDACTED], Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR QUIEN SE IDENTIFICA COMO [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE ENCARGADA, QUIEN RECIBE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA, CARTA DE DERECHOS Y PERMITE EL ACCESO. SE REALIZA LA PR3SENTE EN SU PRESENCIA Y LA DE SUS DOS TESTIGOS. EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, MANIFIESTO: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA A BASE DE TAPIALES DE MADERA, AL INTERIOR TERRENO A CIELO ABIERTO, CON ACTIVIDADES DE LIMPIEZA Y NIVELACIÓN DE TERRENO, CUENTA CON UNA CASETA DE VICILANCIA DE MATERIALES LIGEROS PROVISIONAL. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, LIMPIEZA Y NIVELACIÓN DE TERRENO POR MEDIOS MECÁNICOS. 3. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, AL MOMENTO NO HAY EDIFICACIÓN. 4. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE. (EXCAVACIÓN, Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/U OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/U OTRO), SE TRATA DE LIMPIEZA Y NIV3LACION DE TERRENO POR MEDIOS MECÁNICOS. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 301.43 (TRESIENTOS UNO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONST4UCCION ES DE 1,478.40 (MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS) SEGÚN SE LEE EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXHIBIDO POR LA VISITADA Y DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DEL INMUEBLE, ES DE 301.43 (TRESIENTOS UNO PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS). D), E), F), G), H), I) AL MOMENTO NO HAY EDIFICACION EN EL PREDIO, POR LA ETAPA DE LOS TRABAJOS, NO ES POSIBLE OBTENER LAS MEDICIONES DE ESTOS INCISOS. 6. DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES, NO SE ADVIERTE PROTECCIONES. 7. INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA, SE UBICA ENTRE CAMELIA Y DEGOLLADO, SIENDO ESTA LA MÁS CERCANA A 50 (CINCUENTA METROS). 8. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE, EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE HACIA LA VIALIDAD QUE MIDE 17 (DIECISIETE METROS) . PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL C. VISITADO DEBE EXHIBIR: A) CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION, EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DESCRITO ANTERIORMENTE. B) 3XHIB3 CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITO ANTERIORMENTE. C) EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL YA DESCRITO. D EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS. YA DESCRITO ANTERIORMENTE. -----

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un inmueble con fachada a base de tapiales de madera, al interior se advierte predio a cielo abierto y una caseta de vigilancia de materiales ligeros provisional, con actividades de limpieza y nivelación de terreno por medios mecánicos.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023

1. EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO . EN ORIGINAL. CON FECHA DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA . EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. FOLIO 17910-151SAMO23, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, CON ZONIFICACION HO/6/20/Z, CON SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO DE 308 (TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS): SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1478.40 (MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DOS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA., CON CARACTERISTICA: ZONA PATRIMONIAL (SI).

3. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA PROYECTO DE OBRA NUEVA A.C.P., EN ORIGINAL. CON FECHA DEL NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN , OFICIO NÚMERO SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1169/2020, PARA EL DOMICILIO CALLE ZARCO NÚMERO 148 (ANTES 146 Y 148), COLONIA GUERRERO, ALCALDÍA CUAUHEMOC, DONDE SE LEE ESTA DIRECCIÓN DETERMINA PROCEDENTE SU SOLICITUD. Y SE LEE QUE EL PREDIO DE REFERENCIA SE LOCALIZA EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA Estrictamente DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA PROYECTO DE OBRA NUEVA CONSISTENTE EN VEINTICINCO VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA.

ORIGINAL DE EXPEDICIÓN DE LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y PRÓRROGA EMITIDA POR LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC, CON FOLIO 000007 DE FECHA 8 DE FEBRERO DE 2019, PARA LOS PREDIOS ZARPÓ NÚMEROS 146 Y 148, COLONIA GUERRERO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC, CON ANEXO DE HOJA COMPLEMENTARIA A LA SOLICITUD DE LICENCIA IA DE FUSIÓN CON FOLIO 007/19, CON NÚMERO DE LICENCIA 018/2019 DONDE SE INDICA QUE SE AUTORIZA LA LIC3NCIA DE FUSIÓN DE DOS PREDIOS UBICADOS EN CALLE ZARPÓ NÚMERO 146 Y 148, COLONIA GUERRERO, DELEGACIÓN CUAUHEMOC, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 308 (TRESCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS).

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

Tesis:1a. 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.

Ahora bien, respecto a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación; toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el quince de diciembre 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.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023**

Bajo ese contexto, el promovente refiere que con las probanzas aportadas, 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. -----

Es de señalar que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, la persona autorizada en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones antes señalado, en virtud de lo cual no existe argumento de derecho respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que 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: -----

1. Copia certificada por Notario Público número ciento cuarenta y seis (146) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, folio 17910-151SAMO23, para el inmueble ubicado en calle Francisco Zarco, número oficial 148 (ciento cuarenta y ocho), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06300 (cero seis mil trescientos), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----
2. Copia certificada por Notario Público número ciento cuarenta y seis (146) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1169/2020, de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico para proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en calle Zarco, número 148 (ciento cuarenta y ocho), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----
3. Copia certificada por Notario Público número ciento cuarenta y seis (146) de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1342, con fecha de expedición dos de octubre de dos mil veintitrés, para el inmueble ubicado en calle -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023**

Francisco Zarco, colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, con número oficial asignado 148 (ciento cuarenta y ocho), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno.-----

- 4. Copia certificada por Notario Público número ciento cuarenta y seis (146) de la Ciudad de México, de la expedición de licencia de subdivisión, fusión y proroga, folio 007/19, con sello de recibido de fecha once de febrero de dos mil diecinueve; y Licencia de fusión número 018/2019, con sello de entregado de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno.-----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, referente a la ejecución de un inmueble con fachada a base de tapias de madera, al interior se advierte predio a cielo abierto y una caseta de vigilancia de materiales ligeros provisional, con actividades de limpieza y nivelación de terreno por medios mecánicos.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023

requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa 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.

En tales condiciones, la persona visitada presentó copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, folio 17910-151SAMO23, para el inmueble ubicado en calle Francisco Zarco, número oficial 148 (ciento cuarenta y ocho), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06300 (cero seis mil trescientos), Ciudad de México, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023

veintitrés), del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; en ese sentido, y considerando que la visita de verificación se realizó antes de cumplir la temporalidad para requerir el pago anual correspondiente, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **HO/6/20/Z**, Habitacional con oficinas, 6 (seis) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, esto es 61.60 m<sup>2</sup> (sesenta y uno punto sesenta metros cuadrados), 80% (ochenta por ciento) de desplante, esto es, 246.40 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y seis punto cuarenta metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 1,478.40 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos setenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados); asimismo, se advierte que dicho inmueble está sujeto a la aplicación de **la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro)**, tal y como se indica a continuación:

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO). <b>NORMA 11.</b> Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.</b> ACP Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Atento a lo anterior, se advierte que el inmueble verificado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que en términos de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el 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, 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, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con un 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, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:

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

**4. Áreas de Conservación Patrimonial.**

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023**

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:

**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 aun 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.

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, el visitado exhibió copia certificada del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1169/2020, de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, para el inmueble ubicado en calle Zarco, número 148 (ciento cuarenta y ocho), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, del cual se desprende el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva consistente en 25 (veinticinco) viviendas y local comercial en planta baja en 6 (seis) niveles (P.B. + 5 niveles) (...) con alturas diferenciadas de 17.10 m (diecisiete punto diez metros lineales) y 21.60 m (veintiuno punto



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023**

sesenta metros lineales) al piso terminado de la azotea y proporcionando 8 (ocho) cajones de estacionamiento con eleva autos para proporcionar 16 (dieciséis) lugares.-----

Así también, corre agregado el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1351/2020, de fecha trece de octubre de dos mil veinte, dictado en alcance al oficio mencionado en el párrafo anterior, desprendiéndose el ajuste con respecto a la cantidad de metros totales de superficie de construcción, quedando con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 1,469.73 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos sesenta y nueve punto setenta y tres metros cuadrados), por lo que, resulta que dichos trabajos, hasta el momento de la visita de verificación se encuentran amparados por las instrumentales entes citadas.--

Asimismo exhibe la copia certificada de la expedición de licencia de subdivisión, fusión y prorroga, folio 007/19, con sello de recibido de fecha once de febrero de dos mil diecinueve; y Licencia de fusión número 018/2019, desprendiéndose la fusión de los predios ubicados en la calle Zarco, números 146 (ciento cuarenta y seis) y 148 (ciento cuarenta y ocho), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, región catastral 003, manzana 035, colonia catastral A06014, con una superficie total de 308.00 m<sup>2</sup> (trescientos ocho metros cuadrados).-----

Bajo ese contexto, y toda vez que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación observó trabajos de limpieza y nivelación de terreno por medios mecánicos, la persona visitada hasta el momento de la visita de verificación da cumplimiento con las obligaciones en estudio, de conformidad con lo dispuesto en 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, en 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". ----*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023

No obstante lo anterior, derivado al avance de la obra, se **CONMINA** a la persona visitada para que las intervenciones a ejecutar en el inmueble visitado, se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, particularmente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

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.

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

**TERCERO.-** En ese sentido, el ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de acreditar contar 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, que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, así como con licencia de fusión; lo anterior 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1114/2023**

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 el presente fallo al ciudadano [REDACTED], [REDACTED] en el presente procedimiento, o a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble de mérito, o a través de la ciudadana [REDACTED], persona autorizada, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

Revisó:  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ