



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

En la Ciudad de México, a cuatro de marzo de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06030 (cero seis mil treinta), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

### RESULTANDOS

1.- El día ocho de enero de dos mil veinticuatro, 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 nueve del mismo mes y año, por la servidora pública Ana Patricia Carreño Mondragón, 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 once de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/161/2024, signado en ausencia del Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, por el Coordinador de Verificación Administrativa de este Instituto. -----

2.- Con fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] 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 veintiséis 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 diecinueve de febrero 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 del ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado por la ciudadana [REDACTED] de la persona moral denominada [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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

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 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 en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE. EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE. HAGO CONSTAR. LO SIGUIENTE: 1. AL MOMENTO SE ADVIERTE UN PREDIO A CIELO ABIERTO. CON ACCESOS POR AVENIDA INSURGENTES CENTRO Y EZEQUIEL MONTES. CUENTA CON TAPIALES METÁLICOS Y LONA CON DATOS DEL DOMICILIO. 2. EN ESTE MOMENTO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. 3. EN ESTE MOMENTO SE ADVIERTE AL INTERIOR TRABAJOS DE CIMENTACIÓN PARA OBRA CON PILOTEADORA. 4. RESPECTO DE LAS MEDICIONES. HAGO CONSTAR: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 485 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUCCIÓN 4697.86 M2 (CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 485 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). D)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

LA SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE NO ES POSIBLE DETERMINARLA POR LA ETAPA CONSTRUCTIVA EN QUE SE ENCUENTRA. E) NO SE ADVIERTE, AL MOMENTO, SUPERFICIE CONSTRUIDA. 5. CUENTA CON MALLA SOMBRA EN UNA DE SUS COLINDANCIAS6. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA MÉXICO-TENOCHTITLÁN Y TOMÁS ALVA EDISON A 47 M (CUARENTA Y SIETE METROS) DE DISTANCIA DE ESTA ÚLTIMA 7. CUENTA CON UN FRENTE SOBRE AVENIDA INSURGENTES CENTRO DE 8 M (OCHO METROS) Y SOBRE LA CALLE EZEQUIEL MONTES DE 24 M (VEINTICUATRO METROS LINEALES) EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE RESPECTO DE LOS INCISOS A., B., C., D. Y E., LOS EXHIBIDOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

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 a cielo abierto con tapiales metálicos y lona con datos del domicilio; señalando el aprovechamiento de "obra nueva en etapa de cimentación"

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 SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTITRÉS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE , PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, CON FOLIO 15788-151JUJ023.
- 2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTISÉIS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA , PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA, CON FOLIO 0744.
- 3.EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA EL PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A.C.P. , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. SEDUVI/DCOU/DPCUEP/3231/2023.

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 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 veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, 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/2/2024**

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. -----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado por la ciudadana [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, formuló alegatos de manera verbal en los que ratifico el escrito de fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro e indicando que ingresó escrito de alegatos, mediante los cuales refiere los mismos argumentos que fueron expuestos 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. -----

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.- Copia certificada por Notario Público número 245 (doscientos cuarenta y cinco) de la Ciudad de México de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0744, con fecha de expedición veintiséis de junio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Avenida Insurgentes Centro, número oficial asignado 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por Notario Público número 245 (doscientos cuarenta y cinco) de la Ciudad de México, del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3231/2023, de fecha veinte de septiembre de dos mil veintitrés, 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 XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Copia certificada por Notario Público 51 (cincuenta y uno) de la Ciudad de México, del oficio número 0039-C/0037, de fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, emitido por el Director de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024**

Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, a través del cual se da atención a la solicitud de información sobre la calidad artística del inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia certificada por Notario Público número 24 (veinticuatro) de la Ciudad de México, del acuse de la solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, folio 0923 y sello de recepción en la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de fecha uno de junio de dos mil veintitrés, respecto del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Norte, número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, 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. -----

5.- Copia certificada por Notario Público número 245 (doscientos cuarenta y cinco) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 15788-151JUJ023, de fecha de expedición veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, para el inmueble de mérito, 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. -----

6.- Copia certificada por Notario Público número 24 (veinticuatro) de la Ciudad de México, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número I/06/048/2021 RCUB/048/2021, folio 000982, con fecha de recepción en la Alcaldía Cuauhtémoc dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual 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 a cielo abierto con tapiales metálicos en el que se desarrolla una "obra nueva en etapa de cimentación". -----

Ahora bien, de la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número I/06/048/2021 RCUB/048/2021, folio 000982, con fecha de recepción en la Alcaldía Cuauhtémoc dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, únicamente se desprende que se realizó el registro ante la Alcaldía Cuauhtémoc, de una obra nueva a realizar en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes centro, número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, no obstante la misma no cumple con los requisitos de idoneidad en la materia sobre la cual versa el asunto que nos ocupa, pues solo es un proyecto que se pretendía lograr en un momento y lugar determinado, más no así que dicho proyecto exista en la realidad universal, observada por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita, aunado a que con la misma no se acredita que los niveles y superficies observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentren permitidos por la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano particularmente el Programa Delegacional vigente, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

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 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

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 ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento la promovente ofreció como medio de prueba copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 15788-151JUJO23, de fecha de expedición veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, para el inmueble de mérito, 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 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. -----

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **HM/12/20/Z**, Habitacional Mixto, 12 (doce) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, esto es 97.87 m<sup>2</sup> (noventa y siete punto ochenta y siete metros cuadrados), 80% (ochenta por ciento) de desplante, esto es, 391.49 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y uno punto cuarenta y nueve metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 4,697.86 m<sup>2</sup> (cuatro mil seiscientos noventa y siete punto ochenta y seis metros cuadrados); asimismo, se advierte que dicho inmueble está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4** -----





2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO  
SECRETARÍA DE GOBIERNO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

(cuatro), tal y como se indica a continuación:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b><br>Norma 4. Referente a Áreas de Conservación Patrimonial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN URBANA (SEGUN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES EN SU CASO)</b><br>Norma 11. Referente al Cálculo del Número de Viviendas, Peñalidos, o Intensidad de Construcción con aplicación de Límites.<br>NORMA 19 referente Estudio de Impacto Urbano.<br>NORMA 28 referente a las Zonas y Usos de Riesgo |
| <b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b><br>AUP SEDUVI inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 Área de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, Inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen y opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Por otro lado, es de señalar que de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0744, con fecha de expedición veintiséis de junio de dos mil veintitrés, se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se ubica en zona patrimonial y es colindante con inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ubicados en Avenida Insurgentes Centro, número 22 (veintidós) y 26 (veintiséis).

Atento a lo anterior, se advierte que el inmueble verificado se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, además de ser colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como con 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, 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, en sentido positivo que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble visitado, consistentes en obra nueva en etapa de cimentación; 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.

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:

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.**





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

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

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

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

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

**Artículo 70.** La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable.

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.

(...)

**Artículo 191.** Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

En ese sentido, a efecto de acreditar que la intervención consistente en obra nueva en etapa de cimentación observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida, el visitado exhibió copia certificada del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3231/2023, de fecha veinte de septiembre de dos mil veintitrés, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Centro, número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, del cual se desprende el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva con una superficie de desplante de 391.48 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y uno punto cuarenta y ocho metros cuadrados) (80.00%) y área libre de 97.87 m<sup>2</sup> (noventa y siete punto ochenta y siete metros cuadrados) (20.00%) para un edificio de 91 departamentos en 12 niveles, (semisótano + PB, + 11 Niveles), con una altura de 34.20 m (treinta y cuatro punto veinte metros a nivel de piso terminado de azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 4,697.76 m<sup>2</sup> (cuatro mil seiscientos noventa y siete punto setenta y seis metros cuadrados) y una superficie de construcción bajo el nivel de banquetta de 489.36 m<sup>2</sup> (cuatrocientos ochenta y nueve punto treinta y seis metros cuadrados), que proporciona 15 (quince) cajones de estacionamiento, por lo que, resulta que dichos trabajos, se encuentran amparados por la instrumental antes citada.

Por otra parte, a efecto de acreditar contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, exhibe la copia certificada de la solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

monumento artístico, folio 0923 y sello de recepción en la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de fecha uno de junio de dos mil veintitrés, de la cual se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Norte, número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, sin embargo, por colindar con inmuebles considerados de valor artístico (Insurgentes, número 22 y 26), se recomienda la protección del mismo.-----

Asimismo, ofreció la copia certificada del oficio número 0039-C/0037, de fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del cual se desprende que el inmueble verificado no está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, sin embargo, al ser colindante con la construcción ubicada en la Avenida Insurgentes número 22 y 26 (veintidós y veintiséis), en la colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, los cuales si están incluidos en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, se emite la recomendación técnica para intervenciones mayores pretendidas en el inmueble verificado, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, específicamente con las antes mencionadas, derivado de lo antes expuesto, la persona visitada acredita el cumplimiento a la obligación de mérito.-----

Ahora bien, dentro del objeto de la orden de visita de verificación se solicitó la licencia de fusión de predios, en ese sentido, la promovente exhibió copia certificada de la Escritura número 80,838 (ochenta mil ochocientos treinta y ocho), de fecha once de abril de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la fusión de los predios ubicados en Ezequiel Montes números 29, 31 y 33 (veintinueve, treinta y uno y treinta y tres) y Avenida Insurgentes Centro número 24 (veinticuatro), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, la cual fue autorizada con la Licencia número 009/2019 de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, la cual obra en los anexos de dicha documental.-----

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación 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 y Licencia de fusión de predios, 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 competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

(...)

**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, 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 en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/2/2024

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

del inmueble objeto del presente procedimiento, a través de su la ciudadana  
o a través de los ciudadanos

personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos,

**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 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. Janet Dionicio Nava

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez