



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Regina, número 56 (cincuenta y seis), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06080 (cero seis mil ochenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El cinco de enero de dos mil veinticuatro, 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 ocho del mismo mes y año, por la servidora pública Mónica Victoria Téllez Espinosa, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrita 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 nueve de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/107/2024, suscrito por el Coordinador de Verificación Administrativa.

2.- Con fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se dictó Acuerdo de Preclusión en el cual se hizo constar que del nueve al veintidós del mismo mes y año, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

fracción IV, 37, 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre del dos mil ocho, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, publicado el siete de septiembre del dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones 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: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO, ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS A QUIENES SE DIRIGE LA ORDEN DE MÉRITO, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] CON CARÁCTER DE [REDACTED] QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON TAPIALES METÁLICOS Y MALLASOMBRA EN NIVELES SUPERIORES, ASÍ COMO ANDAMIOS AL EXTERIOR. CUENTA CON UNA EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES A DOBLE ALTURA. OBSERVANDO QUE LOS NIVELES SUPERIORES CUENTAN CON TAPANCOS EN UNA SECCIÓN. EN LA AZOTEA SE ENCUENTRA UNA BASE PARA TINACOS E INSTALACIONES. EN LA PARTE POSTERIOR SE ENCUENTRA ÁREA LIBRE, DONDE SE ENCUENTRAN RESIDUOS DE DEMOLICIÓN, ASÍ COMO RESTOS DE VARILLA, CIMBRA Y MALLA ELECTROSOLDADA. LA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ESTRUCTURAS Y ALBAÑILERÍAS MAYORES. 2.- AL MOMENTO NO SE EJECUTA NINGUNA INTERVENCIÓN EN EL INMUEBLE. SIN EMBARGO OBSERVO TRABAJOS RECIENTES DE APLANADOS EN MUROS INTERIORES Y EXTERIORES. APERTURA DE VANOS Y DEMOLICIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO. AL OBSERVAR INDICIOS DE COLUMNAS Y LOSAS EN LA PARTE INTERNA DE LA CONTRABARDA. AL IGUAL QUE RESIDUOS DE CASCAJO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES OBRA RECIENTE, SIN QUE AL MOMENTO SE EJECUTE NINGÚN TRABAJO. SE ENCUENTRA UNA SECCIÓN HABILITADA PARA QUE PERNOCTE UNA PERSONA ENCARGADA DEL RESGUARDO DEL INMUEBLE. 4.- EL INMUEBLE CONSTA DE TRES NIVELES (PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, LOS CUALES TIENEN DOBLE ALTURA). 5.- POR EL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. 6.- NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS TODA VEZ QUE NO SE ENCUENTRA NINGUNA DELIMITACIÓN INTERIOR. 7.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (255) METROS CUADRADOS; B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: CIENTO SETENTA (170) METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE DESPLANTE: SETENTA Y CINCO (75) METROS CUADRADOS; D) SUPERFICIE CONSTRUIDA: DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO (265) METROS CUADRADOS. 8.- AL MOMENTO CUENTA ÚNICAMENTE CON LAS CONTRABARDAS PERIMETRALES. SIN OBSERVAR OTRA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. REITERANDO QUE AL MOMENTO NO HAY TRABAJOS EN EJECUCIÓN. 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES 5 DE FEBRERO Y CALLEJÓN MESONES, SIENDO LA PRIMERA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA (30) METROS. 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE QUE MIDE CATORCE (14) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTT158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- AL MOMENTO NO EXHIBE AUTORIZACIÓN EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. E.- NO EXHIBE VISTO BUENO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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 constituido por planta baja y 2 (dos) niveles a doble altura, advirtiéndose en los niveles superiores tapias metálicas y mallasombra, andamios en el exterior y tapancos en una sección, en la azotea se encuentra una base para tinacos e instalaciones, en la parte posterior del inmueble se observa un área libre con residuos de demolición, varilla, cimbra y malla electrosoldada, señalando que la edificación se encuentra en etapa de estructuras y albañilería mayor, ya que cuenta con trabajos recientes de aplanados en muros interiores y exteriores, la apertura de vanos, y demolición en la parte posterior del predio observando indicios de columnas, losa en la parte interna de la contrabarda, residuos y castaño, así como una sección habilitada para que pernocte la persona encargada del resguardo del inmueble y bardas perimetrales; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----

Superficie total de predio	255 m ² (doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	265 m ² (doscientos sesenta y cinco metros cuadrados)
Área libre	170 m ² (ciento setenta metros cuadrados)
Desplante	75 m ² (setenta y cinco metros cuadrados)

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación. -----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, 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 -----

II.- Considerando que el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones respecto de las cuales haya que realizar algún pronunciamiento. -----

III.- Previamente a la valoración de las documentales que obran agregadas en autos en el expediente en el que se actúa, es importante señalar que bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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 sentido, para efectos de mejor proveer, en términos del artículo 33 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad procede al análisis de las documentales que obran agregadas en autos del expediente en el que se actúa, las cuales guardan relación directa con la orden de visita de verificación, mismas que 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; las cuales consisten en las siguientes: -----

- 1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9446-151GUIV22, fecha de expedición veinticinco de abril de dos mil veintidós, para el inmueble en cuestión, 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. -----
- 2.- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0375/2023, de fecha dos de febrero de dos mil veintitrés, 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, para el inmueble en cuestión, 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. -----
- 3.- Autorización número 249/23, de fecha ocho de junio de dos mil veintitrés, suscrito por el Director de Autorizaciones e Inspecciones, en el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para el inmueble en cuestión, 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. -----
- 4.- Oficio número 1034-C/0806, de fecha catorce de julio de dos mil veintidós, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble en cuestión, 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. -----
- 5.- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0423, con fecha de expedición treinta de abril de dos mil veintiuno, referente al inmueble ubicado en calle Regina, número oficial asignado 56 (cincuenta y seis), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. --

IV.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble constituido planta baja y 2 (dos) niveles a doble altura, señalando que la edificación se encuentra en etapa de estructuras y albañilería mayor ya que cuenta con trabajos recientes de aplanados en muros interiores y exteriores, la apertura de vanos, y demolición en la parte posterior del predio. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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, esta autoridad entra al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9446-151GUV22, fecha de expedición veinticinco de abril de dos mil veintidós, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, se procedió a imponerse del contenido del artículo 158 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 no estará sujeta a condición tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano", de tal forma, esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta. -----

Por consiguiente, de su análisis se advierte que al inmueble de mérito, es 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, y se localiza en zona de Monumentos Históricos perímetro "A". -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0423, con fecha de expedición treinta de abril de dos mil veintiuno, se desprende que el inmueble visitado colinda con el inmueble ubicado en Regina 58 catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

En ese sentido, al ser afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda, encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, localizado en zona de Monumentos Históricos perímetro "A", y ser colindante con inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en términos de la **Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial"**, numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

positivo que amparen las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho.-----

(...)

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 marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.-----

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:-----

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

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

(...)

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

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

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

(...)

Artículo 68. Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas.-----

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

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

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

De los artículos antes citados, se desprende que 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/11/2024

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, y Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo con los que ampare que las intervenciones consistentes en demolición y trabajos de albañilería mayor, aplanados en muros interiores, exteriores, y la apertura de vanos, ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, documentales que fueron requeridas en la orden de visita de verificación.-----

En esa tesitura, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0375/2023, de fecha dos de febrero de dos mil veintitrés, 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, se advierte la opinión técnica en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para revalidación del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2558/2023, de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, mediante el cual esa Dirección emitió Dictamen técnico favorable para el proyecto de demolición parcial de muros y entresijos en mal estado ubicados entre los ejes A-B y 1-7 en sus tres niveles, incluyendo la restauración de la fachada principal y para la ampliación de obra nueva de un edificio de 6 (seis) niveles (planta baja + 5 niveles), con alturas diferenciadas de 15.60 (quince punto sesenta) y 12.5 (doce punto cinco) metros al piso terminado de la azotea, una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 993.62 m² (novecientos noventa y tres punto sesenta y dos metros cuadrados) (que incluye el área a conservar y de la obra nueva) para albergar un total de 16 (dieciséis) departamentos y dos puntos de venta, con 6 (seis) planos autorizados de intervención que continúan vigentes.-----

Asimismo, obra agregada en autos en el expediente en el que se actúa autorización número 249/23, de fecha ocho de junio de dos mil veintitrés, suscrito por el Director de Autorizaciones e Inspecciones, en el Instituto Nacional de Antropología e Historia, de cuyo contenido refiere la prórroga de autorización número 042/22 de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintidós, que ampara los trabajos de rehabilitación y ampliación del inmueble en comento, consistentes en la rehabilitación de la primera crujía comprendida entre las coordenadas A-B y 1-7 en los tres niveles existentes y la ampliación de 6 niveles en la parte posterior remetida 5.36 metros a partir del alineamiento para un proyecto para 16 viviendas, de interés social y dos punto de ventas.-----

Finalmente, obra agregada en autos del expediente en el que se actúa oficio número 1034-C/0806, de fecha catorce de julio de dos mil veintidós, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se desprende que en seguimiento al oficio 2131-C/2055 de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, se otorga el visto bueno a los ajustes y modificaciones para el proyecto de intervención presentado que implica: la conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-B y 1-15), incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal, realizando obra nueva en la parte restante del predio.-----

Precisado lo anterior, la persona visitada acreditó 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 Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentales requeridas en la orden de visita de verificación, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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. -----

(...)

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, se **CONMINA** a la persona visitada que las intervenciones que se ejecuten con posterioridad a las antes señaladas se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, particularmente las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico. -----

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 propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, acreditó 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 Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentales requeridas en la orden de visita de verificación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/11/2024

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 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 al ciudadano [REDACTED] interesado y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Regina, número 56 (cincuenta y seis), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06080 (cero seis mil ochenta), 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 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. Brenda Tapazola Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.