



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sinaloa, número doscientos quince (215), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El ocho 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 diez del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinoza, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el quince de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/195/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veintidós de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [REDACTED], quien dijo ser apoderado legal de [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocursó, al que le recayó proveído de fecha veinticinco del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] -----

materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, por formulados alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

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 persona visitada; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 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 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 administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

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 POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y EL LETRERO DE IDENTIFICACIÓN DE OBRA. A PESAR DE HABER DEJADO CITATORIO POR INSTRUCTIVO PARA LA FECHA Y HORA EN LA QUE COMIENZA LA PRESENTE ACTA, ENCUENTRO EL INMUEBLE CERRADO Y SIN NINGUNA PERSONA QUE ME ATIENDA, POR LO QUE PROCEDO A ASENTAR LO QUE OBSERVO DESDE EL EXTERIOR, COMO LO INDICA EL ARTÍCULO DIECIOCHO DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON OBRA NUEVA EN PROCESO, EN ETAPA DE ALBAÑILERÍAS Y ACABADOS, CON UN NIVEL BAJO NIVEL DE BANQUETA, PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES. CUENTA CON TAPIALES DE LÁMINA METÁLICA Y MALLASOMBRA CUBRIENDO TODOS LOS NIVELES SUPERIORES. 2.- AL MOMENTO NO SE ENCUENTRAN TRABAJADORES, SIN EMBARGO SE OBSERVA QUE LA EDIFICACIÓN ES OBRA NUEVA QUE CUENTA CON ACABADOS EN FACHADA, Y SE OBSERVAN TRABAJOS DE HERRERÍA RECIENTES. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ALBAÑILERÍAS Y ACABADOS. 4.- LA EDIFICACIÓN CUENTA CON CINCO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES). 5.- DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NO OMITO MENCIONAR QUE EN EL LETRERO DE IDENTIFICACIÓN DE OBRA SE INDICA QUE EL DESTINO DE LA EDIFICACIÓN ES OFICINAS Y DESPACHOS, VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y CONSULTORIOS. 6.- DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE MEDIR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. C) SUPERFICIE DE DESPLANTE: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. E) NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO: DESDE EL EXTERIOR OBSERVO UNA RAMPA QUE CONDUCE A UN NIVEL BAJO EL NIVEL DE BANQUETA, SIN PODER MEDIR CUÁNTO SOBRESALE DE DICHA COTA. F) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: REITERO QUE SE OBSERVA RAMPA DE ACCESO A UN NIVEL INFERIOR AL NIVEL DE BANQUETA, SIN PODER MEDIR CUÁNTO SOBRESALE. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. 8.- AL MOMENTO NO OBSERVO PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 9.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ACAPULCO Y AVENIDA SONORA, SIENDO LA PRIMERA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA, A CINCUENTA (50) METROS. 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN ÚNICO FRENTE QUE MIDE DIECISIETE PUNTO OCHO (17.8) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISADO DEBE EXHIBIR: A.- NO HAY A LA VISTA CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- NO HAY A LA VISTA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO HAY A LA VISTA DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- NO HAY A LA VISTA AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. -----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación señaló que la diligencia se practicó en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, asentando en el acta de visita de manera medular que se trata de un inmueble con obra nueva en proceso en etapa de albañilería y acabados, constituido de un nivel bajo de nivel de banquetta, planta baja a doble altura y cuatro (4) niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banquetta, sin poder determinar las superficies del predio, área libre, desplante y máxima de construcción, toda vez que no le fue posible acceder al interior del mismo. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si 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.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día veintidós 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. -----

Al respecto, es conveniente precisar que de las manifestaciones hechas valer por la parte interesada se advierte que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por último, del estudio a los alegatos formulados el día de la audiencia de fecha dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, se advierte que el compareciente ratificó lo expresado en el escrito de observaciones; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento. -----

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. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 73326-151HEWE22D, con fecha de expedición dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Copia certificada por notario público del oficio número 0256-C/0256, de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble materia del presente procedimiento, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 000112, con fecha de expedición trece de febrero de dos mil veintitrés, para el inmueble materia del presente procedimiento, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----
4. Copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4388/2018 de fecha uno de noviembre de dos mil dieciocho, signado por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----
5. Copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1340/2020 de fecha siete de octubre de dos mil veinte, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----
6. Copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1432/2022 de fecha trece de mayo de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la obra nueva en proceso en etapa de albañilería y acabados, constituida de un nivel bajo de nivel de banqueta, planta baja a doble altura y cuatro (4) niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banqueta. -----

Ahora, de la copia certificada de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 000112, con fecha de expedición trece de febrero de dos mil veintitrés, es de señalar que con dicha documental se acredita el domicilio del predio visitado y el número oficial que le fue asignado, mismo que resulta coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa, además de referir que el predio que nos ocupa se ubica en Zona Patrimonial y colinda con inmuebles catalogados por el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ubicados en las calles Sinaloa números doscientos trece (213), doscientos diecisiete (217) y Acapulco número treinta y cuatro (34).

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 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 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 21...

El Certificado 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

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

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

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

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

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

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

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 73326-151HEWE22D, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo (vigente al momento de su expedición), del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, a la fecha de la visita de verificación administrativa ha transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que de autos del presente procedimiento se advierta que la persona visitada haya demostrado haber realizado el pago correspondiente; resultando evidente que dicho instrumento, dejó de surtir sus efectos jurídicos.

No obstante del Certificado en estudio se advierte que éste fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, de tal forma está autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta. -----

Ahora bien, del Certificado que nos ocupa se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación HM/5/20/A [Habitacional Mixto, cinco (5) niveles, veinte por ciento (20%) de área libre, densidad alta (A)], así como que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc y es colindante a inmuebles de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

A este respecto, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación HM/5/20/A el inmueble visitado tiene permitidos cinco (5) niveles máximos de construcción, no obstante del acta de visita de verificación se advierte que al momento de la diligencia se observó un cuerpo constructivo de planta baja a doble altura más cuatro (4) niveles superiores, al respecto cabe precisar, que no se hace constar la altura de la planta baja, por lo que es de concluir que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una calificación objetiva del cumplimiento o en su caso, incumplimiento del número de niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación que: *"ENCUENTRO EL INMUEBLE CERRADO Y SIN NINGUNA PERSONA QUE ME ATIENDA, POR LO QUE PROCEDO A ASENTAR LO QUE OBSERVO DESDE EL EXTERIOR, COMO LO INDICA EL ARTICULO DIECIOCHO DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON OBRA NUEVA EN PROCESO, EN ETAPA DE ALBAÑILERÍAS Y ACABADOS, CON UN NIVEL BAJO NIVEL DE BANQUETA, PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES. CUENTA CON TAPIALES DE LÁMINA METÁLICA Y MALLASOMBRA CUBRIENDO TODOS LOS NIVELES SUPERIORES... 5.- DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO OMITO MENCIONAR QUE EN EL LETRERO DE IDENTIFICACIÓN DE OBRA SE INDICA QUE EL DESTINO DE LA EDIFICACIÓN ES OFICINAS Y DESPACHOS. VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS Y CONSULTORIOS. 6.-DESDE EL EXTERIOR NO SE PUEDE MEDIR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. 7.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. C) SUPERFICIE DE DESPLANTE: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR. E) NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO: DESDE EL EXTERIOR OBSERVO UNA RAMPA QUE CONDUCE A UN NIVEL BAJO EL NIVEL DE BANQUETA. SIN PODER MEDIR CUANTO SOBRESALE DE DICHA COTA. F) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA.: REITERO QUE SE OBSERVA RAMPA DE ACCESO A UN NIVEL INFERIOR AL NIVEL DE BANQUETA, SIN PODER MEDIR CUÁNTO SOBRESALE. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA: NO SE PUEDE MEDIR DESDE EL EXTERIOR..."(sic).* -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación realizó la visita en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que nadie atendió la diligencia y no pudo ingresar al domicilio, por lo que no desahogó en su totalidad el alcance de la orden de visita de verificación, ni advirtió las características del interior del inmueble, por lo que es de concluir que esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan realizar una objetiva calificación del acta de visita de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, relativo a las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

Ahora, toda vez que como se ha dicho con anterioridad, el inmueble visitado se localiza en área de conservación patrimonial y resulta ser colindante a inmuebles de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en términos de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como de lo dispuesto en los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracción I y 191 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 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, así como con autorización, visto bueno, aviso u opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, cuerpos normativos 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-----

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. -----

Artículo 67. La Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. Será labor de la Secretaría la elaboración de políticas de fomento para la conservación del patrimonio cultural urbano del Distrito Federal para lo cual se coordinará con otras dependencias competentes para el otorgamiento de estímulos fiscales, administrativos y normativos. Asimismo coadyuvará en la puesta en valor del patrimonio cultural urbano a través de la difusión de los valores culturales de dichos elementos. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

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.

Ahora, a efecto de comprobar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió copia certificada por notario público del oficio número 0256-C/0256, de fecha diecinueve de febrero de dos mil veintiuno, de cuyo contenido se advierte que el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, consideró procedente emitir recomendación técnica para las intervenciones mayores consistentes en obra nueva para comercio (sótano + semisótano + P.B.) y oficinas en cuatro (4) niveles, con una altura de veinticuatro punto treinta metros (24.30 m) al piso terminado de la azotea, debiendo garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con las edificaciones ubicadas en la calle de Sinaloa números doscientos trece (213) y doscientos diecisiete (217), incluidas en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con valor artístico.

Asimismo, exhibió copia certificada por notario público de los oficios números SEDUVI/CGDAU/DPCU/4388/2018, SEDUVI/CGDAU/DPCU/1340/2020 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/1432/2022 de fechas uno de noviembre de dos mil dieciocho, siete de octubre de dos mil veinte y trece de mayo de dos mil veintidós respectivamente, los cuales en su parte de interés refieren lo siguiente:

Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/4388/2018
Asunto: Dictamen Técnico en A.C.P.

"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para **comercio** (Sótano + Semisótano + P.B.) y **oficinas** en 4 Niveles), con una altura de 24.30 metros al piso terminado de la azotea, **una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 2,989.00 m²** y una superficie bajo el nivel de banquetta de 1,462.20 m², para una capacidad de 31 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados... (sic).

Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/1340/2020
Asunto: Opinión Técnica de Revalidación del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4388/2018 para obra nueva en A.C.P.

"...emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCU/4388/2018 de fecha de expedición 1 de Noviembre de 2018, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para comercio (Sótano + Semisótano + P.B.) y oficinas en 4 Niveles), con una altura de 24.30 metros al piso terminado de la azotea, **una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 2,989.00 m²** y una superficie bajo el nivel de banquetta de 1,462.20 m², para una capacidad de 31 cajones de estacionamiento y los once (11) planos anexos que continúan vigentes..." (sic).

Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/1432/2022
Asunto: Opinión Técnica de revalidación en A.C.P.

"...emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/4388/2018 de fecha 01 de noviembre de 2018, para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

realizar el proyecto construcción de obra nueva para comercio (Sótano + Semisótano + P.B.) y oficinas en 4 Niveles), con una altura de 24.30 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 2,989.00 m² y una superficie bajo el nivel de banquetta de 1,462.20 m², para una capacidad de 31 cajones de estacionamiento, con once (11) planos aprobados que continúan vigentes..." (sic). -----

En lo que al caso interesa, del análisis de las documentales antes reproducidas, se advierte que el inmueble visitado cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para comercio [sótano + semisótano + planta baja (P.B.)] y oficinas en cuatro (4) Niveles), con una altura de veinticuatro punto treinta metros (24.30 m) al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de dos mil novecientos ochenta y nueve metros cuadrados (2,989.00 m²) y una superficie bajo el nivel de banquetta de mil cuatrocientos sesenta y dos punto veinte metros cuadrados (1,462.20 m²), para una capacidad de treinta y un (31) cajones de estacionamiento. -----

Así las cosas, y considerando que como se ha dicho con anterioridad, no se desarrolló la totalidad del alcance de la visita de verificación; esta autoridad no cuenta con elementos que permitan realizar una calificación objetiva del cumplimiento o en su caso, incumplimiento a los lineamientos autorizados en la recomendación técnica y el Dictamen Técnico en área de conservación patrimonial contenidos en los oficios con números 0256-C/0256 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/4388/2018, de fechas diecinueve de febrero de dos mil veintiuno y uno de noviembre de dos mil dieciocho respectivamente. -----

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 se cita a continuación, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/25/2024

CUARTO.- 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 personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento a través de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA/MAES