



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sinaloa, número cuarenta y seis (46), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -

RESULTANDOS

1.- El diez 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 once del mismo mes y año, por Andrés Innes González, 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 dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/223/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [REDACTED] quien dijo ser [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] a quien refirió como [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, 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; recurso, al que le recayó proveído de fecha veintinueve del mismo año, a través del cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés de su representada, 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 y admitidas algunas de las pruebas exhibidas. -----

3.- El día veinte 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 incomparecencia del ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble 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: -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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, 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: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA CORROBORACIÓN CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, Y POR ASÍ COINCIDIR FIELMENTE FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CON FACHADA DEL INMUEBLE, AL MOMENTO SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN CARÁCTER DE [REDACTED] Y CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE. LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEOFILMACIÓN, ES EL VISITADO QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, LE ENTREGO EN PROPIA MANO DEL C. [REDACTED] ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACTO SEGUIDO ME PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO, MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA UN INMUEBLE DE EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTITUIDA EN PLANTA BAJA Y OCHO NIVELES SUPERIORES, ES DECIR EN TOTAL NUEVE NIVELES. NÚMERO OFICIAL VISIBLE. FACHADA A BASE DE CANCELERÍA Y VIDRIO TEMPLADO. AL INTERIOR SE OBSERVA ÁREA DE RECEPCIÓN CON PUNTO DE ACCESO DE SEGURIDAD PRIVADA, UN ÁREA DE RECEPCIÓN, OFICINA ADMINISTRATIVA CON ACCESO AL ÁREA DE ELEVADORES Y ESCALERAS LAS CUALES CONDUCEN A LOS PISOS SUPERIORES, EN LA PARTE POSTERIOR SE OBSERVAN DOS ÁREAS DE TERRAZA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. SE OBSERVA UN APROVECHAMIENTO DE OFICINAS EN TOTAL FUNCIONAMIENTO, OCUPADAS Y EN SERVICIO. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. PLANTA BAJA Y OCHO NIVELES, EN TOTAL NUEVE NIVELES. 4.- (EN SU CASO) DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE (EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O OTRO). AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 1,348.61 M2 (MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y UN METRO CUADRADOS). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. 8,123.77 M2 (OCHO MIL CIENTO VEINTITRES PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DEL INMUEBLE. 294.63 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DEL INMUEBLE. 1,053.98 M2 (MIL CINCUENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). E) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 8,123.77 M2 (OCHO MIL CIENTO VEINTITRES PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). F) ALTURA DE ENTREPISOS. 4 M (CUATRO METROS LINEALES). G) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. 6 SÓTANOS. (SEIS SÓTANOS). H) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO SE OBSERVA NINGÚN SEMISÓTANO. I) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 7,898.77 M2 (SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). 6.- DESCRIBA SI EXISTE FUSIÓN DEL PREDIO VISITADO CON EL PREDIO COLINDANTE MARCADO CON EL NÚMERO 40 DE LA CALLE SONORA, COLONIA RONA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC Y EN SU CASO INDIQUE EL TIPO DE INTERVENCIONES EJECUTADAS EN LOS MISMOS. AL MOMENTO EXHIBE LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. 7.- (EN SU CASO), DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA, PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. AL MOMENTO NO SE OBSERVA NINGÚN TIPO DE PROTECCIÓN A COLINDANCIAS. 8.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. UBICADO ENTRE CALLE SINALOA Y CALLE DURANGO. 9.- METROS LINEALES DE FRENTE O FRENTEROS DEL INMUEBLE. 38.25 M (TREINTA Y OCHO PUNTO VEINTICINCO METROS LINEALES) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. C.- DICTÁMEN 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, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. D.- (EN SU CASO) LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble preexistente con aprovechamiento de oficinas, constituido por seis (6) sótanos, planta baja y ocho (8) niveles superiores, es decir, nueve (9) niveles sobre nivel de banquetta. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas



2024

Felipe Carrillo
PUERTO

SECRETARÍA DE GOBIERNO
RECONSTRUCCIÓN Y RESTAURACIÓN
DEL PAÍS

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	mil trescientos cuarenta y ocho punto sesenta y un metros cuadrados (1,348.61 m ²)
Superficie de área libre	doscientos noventa y cuatro punto sesenta y tres metros cuadrados (294.63 m ²)
Superficie de desplante	mil cincuenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados (1053.98 m ²)
Superficie construida a partir del nivel de banqueta	ocho mil ciento veintitrés punto setenta y siete metros cuadrados (8,123.77 m ²)
Superficie construida bajo nivel de banqueta	siete mil ochocientos noventa y ocho punto setenta y siete metros cuadrados (7,898.77 m ²)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos: -----

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DOCE DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO: 41268-151SERA18, DIMICILIO EN AV. SONORA, NÚMERO 46, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, CP 06700, CUENTA PREDIAL 027-052-14-000-4, ZONIFICACIÓN: HM/13/20 (HABITACIONAL MIXTO, 13 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 20% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE).. -----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTIUNO DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO: 0576, A FAVOR DE AV. SONORA, NÚMERO 46, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CP 06700. -----

EXHIBE DICTÁMEN 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, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL SIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA NO INDICA VIGENCIA , NÚMERO: SEDUVI/CGD/DPCUEP/1344/2020, ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA DE REVALIDACIÓN DE OFICIO, A FAVOR DEL DOMICILIO EN CALLE SONORA, NÚMERO 46, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, CP 06700. -----

(EN SU CASO) LICENCIA DE FUSIÓN DE PREDIOS EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE, TIPO DEL DOCUMENTO, ORIGINAL, FECHA, 02 DE MARZO DE 2018, A FAVOR DE AV. SONORA, NÚMERO 46, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, CP 06700. -----

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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

En este sentido, por lo que toca al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 41268-151SERA18, de fecha doce de julio de dos mil dieciocho, la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 0576, de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte y el Dictamen Técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, preparaciones, 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, número SEDUVI/CGD/DPCUEP/1344/2020, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, exhibidas en original al momento de la diligencia, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. ---

Ahora, relativo al original de la licencia de fusión de predios de fecha dos de marzo de dos mil dieciocho, es de señalar que si bien fue presentada en original durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: ---

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ---

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..." (énfasis añadido). ---

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 veinticuatro 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 éstas 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, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -

Por último, del estudio a los alegatos formulados por escrito el día de la audiencia de fecha veinte de febrero de dos mil veinticuatro, se advierte que el compareciente ratificó lo expresado en el escrito de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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: -----

1. Copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 41268-151SERA18, con fecha de expedición doce de julio de dos mil dieciocho, 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. -----
2. Copia certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 0576, con fecha de expedición veintiuno de octubre de dos mil veinte, 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 por notario público del oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/1344/2020, 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 de la Ciudad de México, 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 por notario público del instrumento notarial noventa y seis mil quinientos veintiséis (965,26) de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, pasado ante la fe del notario público número doscientos veintisiete (227) de la Ciudad de México, en la que se hizo constar la fusión de dos predios conformando el predio materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiarán conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis.-----

Ahora, con la copia certificada por notario público de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, folio 0576, con fecha de expedición veintiuno de octubre de dos mil veinte, 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 fue expedida con base a la Licencia de Fusión de predios, número 042/18, de fecha dos de marzo de dos mil dieciocho. -----

Por otra parte, respecto a la copia certificada por notario público del instrumento notarial noventa y seis mil quinientos veintiséis (965,26), de fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho; es menester señalar que de su contenido se advierte que en términos de la licencia de fusión 000042 se fusionaron los inmuebles marcados con los números cuarenta y seis (46) y cuarenta (40) de la avenida Sonora, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, para quedar como un solo predio identificado como el predio resultante de la fusión, con una superficie de mil trescientos cuarenta y ocho metros, sesenta y un centímetros cuadrados (1,348.61 m²). -----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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.

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.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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 la copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 41268-151SERA18, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), precepto legal, del cual se desprende que dicha vigencia fue de un año a partir del día siguiente de su expedición, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación. -----

No obstante del Certificado en estudio se advierte que se emitió en concordancia a la sentencia de fecha diecisiete de octubre de dos mil trece, dictada por el Juez Decimosegundo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, en el juicio de amparo 848/2013, la cual ha quedado firme por resolución de fecha diecinueve de junio de dos mil catorce, dictada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en el recurso de revisión número R.A. 00308/2013, cuyos efectos son que en lo futuro y hasta en tanto este vigente, no le sea aplicado al quejoso el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc a que se refiere la Gaceta Oficial del Distrito Federal difundida el veintinueve de septiembre de dos mil ocho. En consecuencia al no subsistir normas legales que aplicar al predio ubicado en la calle Sonora número cuarenta y seis (46), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, uso del suelo solicitado para HM/13/20 [Habitacional Mixto, trece (13) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre] se considera permitido, señalando además que la superficie total del predio es de mil trescientos cuarenta y ocho punto sesenta y un metros cuadrados (1,348.61 m²). -----

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, el inmueble visitado tiene permitidos trece (13) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que se trata de un inmueble preexistente constituido por nueve (9) niveles sobre nivel de banqueteta, resulta evidente que el inmueble visitado al momento de la diligencia cumple con los niveles permitidos. -----

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

visitado requiere un veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante del ochenta por ciento (80%).

En tal sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de mil trescientos cuarenta y ocho punto sesenta y un metros cuadrados (1,348.61 m²), se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener doscientos sesenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados (269.72 m²) de superficie mínima de área libre y mil setenta y ocho punto ochenta y nueve metros cuadrados (1,078.89 m²) de superficie máxima desplante, no obstante la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir doscientos noventa y cuatro punto sesenta y tres metros cuadrados (294.63 m²) de superficie de área libre y mil cincuenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados (1,053.98 m²) de superficie de desplante, por lo que resulta evidente que el inmueble visitado al momento de la diligencia cumple con las superficies de área libre y desplante permitidos.

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación que le corresponde, primeramente resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida:

"1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

...El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}.$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetas no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida..."

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado tiene permitida la construcción de trece (13) niveles y le corresponde una superficie máxima de desplante de mil setenta y ocho punto ochenta y nueve metros cuadrados (1,078.89 m²), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente:

$CUS = 1,078.89 (\text{superficie de desplante}) \times 13 (\text{número de niveles permitidos}) / 1,348.61 (\text{superficie total del predio}) = 10.40$

$10.40 (CUS) \times 1,348.61 (\text{superficie total del predio}) = 14,025.54 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

En consecuencia, la superficie máxima de construcción permitida es de catorce mil veinticinco punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (14,025.54 m²), por lo que considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie total construida a partir del nivel de banquetta de (8,123.77 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa cumple con los parámetros permitidos al inmueble visitado. -----

Continuando con el análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se desprende que el inmueble visitado se encuentra 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 General de Desarrollo Urbano, encontrándose sujeto además al cumplimiento de la Norma General de Ordenación 19 "Estudio de Impacto Urbano" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco. -----

Ahora bien, toda vez que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, en términos de lo dispuesto en los artículos 65 y 66 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 vigente 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, que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

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

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

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

Artículo 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

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.

Ahora, a efecto de comprobar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió copia certificada por notario público del oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/1344/2020, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, de cuyo contenido se advierte lo siguiente:

"...emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1901/2019 de fecha de expedición 15 de mayo de 2019, para llevar a cabo el proyecto de construcción de modificación y ampliación, de un edificio de oficinas en 9 niveles (6 Sótanos + P.B. + 8 Niveles (no incluye pergolado en la azotea), con una altura de 38.60 metros a nivel de piso terminado de la azotea, una superficie de modificación de 1,539.13 m², en los 6 Sótanos para adecuar los espacios de estacionamiento y las bodegas, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 8,123.77 m², (incluye la ampliación y la construcción existente), y una superficie bajo nivel de banqueta de 7,898.77 m², proporcionando 132 cajones de estacionamiento y 85 cajones de bici de estacionamiento y los veintiuno (21) planos anexos que continúan vigentes..." (sic).

Así pues, de lo antes transcrito, se advierte que el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público determinó procedente emitir opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1901/2019 expedido en fecha quince de mayo de dos mil diecinueve para llevar a cabo el proyecto de construcción de modificación y ampliación, de un edificio de oficinas en seis (6) Sótanos + planta baja (P.B.) + ocho (8) niveles, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de ocho mil ciento veintitrés punto setenta y siete metros cuadrados (8,123.77 m²) y una superficie bajo nivel de banqueta de siete mil ochocientos noventa y ocho punto setenta y siete metros cuadrados (7,898.77 m²), resultando evidente que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación cumple con los parámetros autorizados en la Opinión Técnica en la que se revalida el Dictamen Técnico emitido a favor del inmueble visitado.

Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble con aprovechamiento de oficinas con ocho mil ciento veintitrés punto setenta y siete metros cuadrados (8,123.77 m²) de superficie total construida a partir del nivel de banqueta y siete mil ochocientos noventa y ocho punto setenta y siete metros cuadrados (7,898.77 m²) de superficie construida bajo nivel de banqueta, en términos de lo dispuesto en los artículos 93, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 85 y 86, apartado A, de su Reglamento, en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

relación con lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular 19. Estudio de Impacto Urbano contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, se trata de una obra que requiere contar con Dictamen de Impacto Urbano otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documento que tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano y con ello establecer medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación del impacto, el cual debe ser tramitado previo a la iniciación de la obra, dispositivos legales que para mayor abundamiento se transcriben a la letra.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 93. El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.

Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas.

En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Artículo 85. El dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra.

Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción, considerando los destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México con comercio o servicios de bajo impacto incluidos en el registro de manifestación tipo C;

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción, con excepción de los destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México con comercio o servicios de bajo impacto incluidos en el registro de manifestación tipo B; y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

Norma de Ordenación Particular 19. Estudio de Impacto Urbano contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco

19. Estudio de impacto urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción.
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción.
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2).

En ese tenor, a efecto de conocer si el inmueble visitado cuenta con Dictamen de Impacto Urbano otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, esta autoridad procedió a consultar la página de internet denominada Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, misma que puede ser localizada en la dirección electrónica <http://www.seduvi.siedu.cdmx.gob.mx:9080/SE-DUVI-SIEDU/SIEDU2022/index.html>; en el link que vincula al recurso denominado impacto urbano-Dictámenes de Impacto Urbano en la dirección electrónica <http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/DictamenImpactoUrbanoSEDUVI/Dictamenes.html#>, que es una base de datos integrada y operada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con objeto de registrar, procesar y actualizar la información sobre la Ciudad de México en materia de planeación y gestión del desarrollo urbano, constituyendo un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:

Registro No: 174899 Localización:
Novena Época Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Registro No: 2004949 Localización:

Decima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.) Tesis Aislada

Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009 Localización:

Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

Bajo esa tesitura, de la consulta realizada a la página web referida se advierte que el inmueble visitado ubicado en calle Sinaloa, número cuarenta y seis (46), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano DGPU/DGU.21/DEIU/0009/2021, contenido en el oficio SEDUVI/DGPU/0293/2021 de fecha veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, signado por el Director General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tal y como se muestra con las siguientes imágenes ilustrativas:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA
DIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANA

SEDUVI/DGPU/0293/2021

DGPU/DGU.21/DEIU/0009/2021

Ciudad de México, a 26 de febrero de 2021.

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Av. Sonora no. 46, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.

CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO

DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	16787-121BRJ019, consecutivo 014/DGU/2019 de fecha 22 de abril de 2019.
Superficie del predio	1,348.61 m ² . Instrumento Público número [REDACTED] de fecha 29 de mayo de 2018.
Uso del proyecto	Oficinas.
Tipo de obra	Ampliación y Modificación.
Solicitante	[REDACTED] Representante Legal de [REDACTED] Instrumento Público número 145,664 de fecha 09 de diciembre de 2016.
Perito en Desarrollo Urbano	Ing. Arq. Jorge Antonio Mendoza Espinosa. PDU-0172
Director Responsable de Obra	Ing. Arq. Hermenegildo Guillermo Robles Tepichin. Registro DRO-0529



2024

Felipe Carrillo
PUERTO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO						
Concepto	M ²				%	
	Manifestación de Construcción tipo "B" RCUB-116-18	Ampliación y Modificación	Total de Proyecto	Norme*	Proyecto	Norma*
Superficie del predio	1,348.61 m ²					
Desplante (COS)	927.01	+ 126.97	1,053.98	1,078.88	78.15	80.00
Área libre	421.60	- 126.97	294.63	269.12	21.85	20.00
Niveles s.n.b.	4	+6	10	13	---	---
Niveles b.n.b.	6	---	6	---	---	---
Construcción						
Superficie s.n.b. (CUS) Oficinas	2,095.57	+ 6,028.20	8,123.77	14,025.44	---	---
Superficie b.n.b. (Estacionamiento)	7,898.77	---	7,898.77	---	---	---
Superficie total de construcción	9,994.34	+ 6,028.20	16,022.54	---	---	---

RESUELVE

PRIMERO. Se emite **DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO**, PARA EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS QUE CUENTA CON 4 NIVELES S.N.B. Y 6 SÓTANOS, EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE DE 9,994.34 M² (2,095.57 M² S.N.B. Y 7,898.77 M² B.N.B.), AMPARADA CON LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B" NO. 1/06/136/18 RCUB-116-18, DE FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN CONSISTE EN INCREMENTAR 6,028.20 M² S.N.B. EN 6 NIVELES, PARA USO DE OFICINAS; E INCREMENTAR 126.97 M² DE DESPLANTE QUE SE RESTARÁN A LA SUPERFICIE EXISTENTE DE ÁREA LIBRE. ASIMISMO, DE LA SUPERFICIE EXISTENTE BAJO NIVEL DE BANQUETA, SE MODIFICARÁN 1,539.13 M² DEL SÓTANO 1, CON USO ACTUAL DE BODEGAS Y SERVICIOS, PARA ALBERGAR 93 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EN LA MISMA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN.

LO ANTERIOR PARA QUEDAR CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 16,022.54 M² (8,123.77 M² S.N.B. DE CUS Y 7,898.77 M² B.N.B.) CON UN DESPLANTE DE 1,053.98 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 294.63 M², QUE CORRESPONDEN AL 78.15% Y 21.85%, RESPECTIVAMENTE DEL PREDIO PROPORCIONANDO UN TOTAL DE 132 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 85 CAJONES PARA BICICLETAS; EN EL PREDIO UBICADO EN **AV. SONORA NO. 46, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.**

Así pues, de lo antes transcrito, se advierte que el Director General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para el proyecto de ampliación y modificación de un edificio de oficinas para quedar en una superficie total de construcción de ocho mil ciento veintitrés punto setenta y siete metros cuadrados sobre del nivel de banquetta (8,123.77 m² S.N.B.) y siete mil ochocientos noventa y ocho punto setenta y siete metros cuadrados bajo nivel de banquetta (7,898.77 m² B.N.B.), con un desplante de mil cincuenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados (1,053.98 m²) y un área libre de doscientos noventa y cuatro punto sesenta y tres metros cuadrados (294.63 m²), resultando evidente que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación cumple con los parámetros autorizados en el Dictamen en estudio emitido a favor del inmueble visitado.

En consecuencia, la persona visitada acredita que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

En relación con lo dispuesto en el artículos 11 párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

Artículo 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". -----

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 adscrita 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 el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/38/2024

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] a través de los ciudadanos [REDACTED] 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