



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

En la Ciudad de México, a tres de abril de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Chapultepec, número 230 (doscientos treinta), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06700 (cero seis mil setecientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

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

1.- El día diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/328/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha dos de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso, al cual le recayó proveído de fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los instrumentos con los que el acreditara su personalidad así como el interés de su representada en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Mediante proveído dictado el veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro, esta autoridad determinó tener por desahogada la prevención formulada en el presente procedimiento, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos mencionados en su escrito en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- Seguida la secuela procesal, el quince de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

-----  
-----  
**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 personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional De Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha veintinueve de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7..-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y SIENDO EL CORRECTO AVENIDA CHAPULTEPEC NUMERO 230, COLONIA ROMA NORTE . ALCALDÍA CUAUHTÉMOC. CODIGO POSTAL 06700 EN LA CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA. SOLICITO LA PRESENCIA DE C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DE [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE CON QUIEN CORROBORO EL DOMICILIO ACEPTÁNDOLO COMO EL CORRECTO; ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y ÉXPlico CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR. PERMITIÉNDOME EL INGRESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. EL RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ALBAÑILERÍA . CUENTA CON TAPIAL PERÍMETRAL CON UN ACCESO SOBRE CALLE CÓRDOBA AL INTERIOR SE ADVIERTE MATERIAL PARA CONSTRUCCIÓN COMO ES VARILLA. MADERA ETC. SE ADVIERTE UNA ÁREA LIBRE Y TRES NIVELES EN DONDE OBSERVO TRABAJOS DE ALBAÑILERIA Y COLOCACION PARA INSTALACIONES. EN CUARTO NIVEL ADVIERTO AL MOMENTO EL COLADO DE LOZAS Y ESCALERAS. ASÍ COMO ARMADO Y HABILITADO DE VARILLA PARA COLUMNAS Y LOZAS. EN DICHS NIVELES OBSERVO TAPIALES DE PROTECCION EN COLINDANCIAS Y MALLA SOMBRA PARA PROTECCION DE CAIDA DE OBJETOS. TAMBIÉN ADVIERTO DOS NIVELES DE SÓTANO EN LOS CUALES ADVIERTO EL MISMO TIPO DE ACTIVIDADES Y TRABAJOS. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO. AL MOMENTO SE TIENE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ALBAÑILERÍA. COLADO DE LOZAS Y ESCALERAS ASÍ COMO TRABAJOS DE INSTALACIONES.3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO NIVELES AL MOMENTO. 5.EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO Y POR LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS. 6.SUPERFICIE DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO ADVIERTO VIVIENDAS . 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. ES DE TRECIENTOS NOVENTA Y CINCO (395) METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE MIL DOSCIENTOS NOVENTA (1290) METROS CUADRADOS.C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SESENTA Y TRES PUNTO CINCO (63.50)METROS CÚADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRECIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO CINCO (331.50) METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOCE PUNTO CINCO (12.5) METROS F)ALTURA DE ENTREPISOS ES EN PLANTA BAJA DE TRES PUNTO NUEVE (3.9) METROS Y PRIMERO SEGUNDO Y TERCER NIVEL. DE DOS PUNTO CINCO (2.5) METROSC) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL DOSCIENTOS NOVENTA (1290) METROS CUADRADOS.H)EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO ES DE DOS (2) SÓTANOS.I) SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA. NO ADVIERTO SEMISOTANOS EN EL PREDIO VISITADO.J)SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE SETECIENTOS SESENTA (760) METROS CUADRADOS.K)SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA.8.DESCRIBIR LA PROTECCIÓN A COLINDANCIAS EXISTENTES DURANTE LOS TRABAJOS DE OBRA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS INMUEBLES COLINDANTES. CUENTA CON TAPIALES DE MARQUESINA PARA PROTECCION DE INMUEBLES COLINDANTES SOBRE AVENIDA CHAPULTEPEC Y SOBRE CALLE CÓRDOBA ASÍ COMO MALLA SOMBRA EN ÚLTIMO NIVEL DONDE SE ADVIERTEN TRABAJOS. 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLEY LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MERIDA Y CORDOBA HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. 10. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE. CUENTA CON UN FRENTE SOBRE AVENIDA CHAPULTEPEC DE IECSITE PUNTO UNO (17.10) METROS Y UN FRENTE SOBRE CALLE CÓRDOBA DE VEINTITRES PUNTO UNO (23.10) METROSRESPECTO A LOS INCISOS A, B, C, Y D. QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A LAS ÁREAS DE CONSERVACION PATRIMONIAL. Y D. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. SON DESCRITOS EN APARTADOS DE DOCUMENTOS. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble constituido por 4 (cuatro) niveles y dos niveles de sótano, advirtiéndole en su interior material para construcción como varilla y madera, trabajos de albañilería y colocación para instalaciones; asimismo, en el cuarto nivel se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

observa colado de lozas y escaleras, así como armado y habilitado de varillas para columnas y lozas; tapias de protección en colindancias y malla sombra para protección de caída de objetos; señalando el aprovechamiento de "Obra nueva en proceso de construcción"; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:-----

Superficie total del Predio	395 m <sup>2</sup> (trescientos noventa y cinco metros cuadrados)
Desplante	331.50 m <sup>2</sup> (trescientos treinta y uno punto cincuenta metros cuadrados)
Área libre	63.50 m <sup>2</sup> (sesenta y tres punto cincuenta metros cuadrados)
Superficie construida a partir del Nivel de Banqueta	1290 m <sup>2</sup> (mil doscientos noventa metros cuadrados)
Altura	12.5 m <sup>2</sup> (doce punto cinco metros cuadrados)

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

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TRECE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, FOLIO, 85360-151LOOM23D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----

2. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-----  
3. EXHIBE C. DICTAMEN TÉCNICO PARA PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A.C.P., EN COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DEL QUINCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE, EMITIDO POR SEDUVI CON NÚMERO DE EXPEDIENTE SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2097/2022 PARA EL PREDIO QUE NOS OCUPA, FIRMADO POR DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO.-----  
OFICIO, INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA CHAPULTEPEC NÚMERO 230 EN LA COLONIA ROMA NORTE EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, OFICIO NÚMERO 1345-C/1038 EMITIDO POR INBAL FIRMADO POR ARQUITECTO JOSÉ MARIA BILBAO RODRÍGUEZ, DIRECTOR DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE DEL INABL, COPIA CERTIFICADA.-----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica". -----

En este sentido, por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día dos de febrero 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. -----

Así las cosas, del análisis realizado al planteamiento aludido, se advierte que el visitado refiere que con las documentales ofrecidas acredita el cumplimiento de las obligaciones objeto de estudio; las cuales serán analizadas con posterioridad de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, tal y como se hizo constar en la audiencia de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, sin que presentara escrito de alegatos en la oficialía de partes de este Instituto, en consecuencia, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada por Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ciudad de México, del Oficio número 1115-C/1039, de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirectora y Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para efectuar intervenciones mayores en el inmueble con valor artístico y/o colindante, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024**

Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**2.-** Copia certificada por Notario Público número 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ciudad de México, del oficio número 1345-C/1038, de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para llevar a cabo intervenciones mayores en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**3.-** Copia certificada por Notario público número 134 (ciento treinta y cuatro) de la Ciudad de México, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2097/2022, de fecha quince de julio de dos mil veintidós, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que contiene Dictamen Técnico para Proyecto de Obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**4.-** Copia certificada por Notario público número 134 (ciento treinta y cuatro), de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con número de folio 0730, expedida por el Subdirector de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

**5.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 65360-1511LOOM23D, con fecha de expedición del trece de octubre de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a que observó obra nueva en proceso de construcción en etapa de albañilería, en el inmueble verificado. -----

Por lo que hace a la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con número de folio 0730, emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc, esta autoridad advierte que con la misma se acredita que al predio visitado ubicado en Avenida Chapultepec, colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial doscientos treinta (230), corroborándose con dicha documental, la identidad del predio con el inmueble materia del presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

Así las cosas, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)

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

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

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

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

(...)

**Artículo 21.** -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. -----

**Artículo 158.** Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

**I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna -----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. -----

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

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024**

con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate. -----

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

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

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

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

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

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

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

En tales condiciones, la persona visitada presentó Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 65360-1511LOOM23D, con fecha de expedición del trece de octubre de dos mil veintitrés, documental que se encuentra vigente a la fecha de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

En ese sentido, de su estudio se hace constar que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplican las zonificaciones **H/4/20/M** [Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad M], y **HM/10/20/Z** Habitacional Mixto, 10 (diez) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z]; por lo que derivado que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó un inmueble de 4 (cuatro) niveles contados a partir del nivel de banquetta, resulta evidente que hasta el momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable en el inmueble de mérito. -----

Ahora bien, respecto a si el inmueble cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, es de señalar que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 395 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y cinco metros cuadrados), sin embargo, del Certificado antes señalado se desprende una superficie del predio diversa de 422.84 m<sup>2</sup> (cuatrocientos veintidós punto ochenta y cuatro metros cuadrados); por lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

tanto, al advertirse una diferencia en la superficie antes señalada, no es posible determinar el cumplimiento o incumplimiento de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción -----

Asimismo, de dicho certificado se advierte que el inmueble de mérito se localiza en Área de Conservación Patrimonial, tal y como se indica a continuación:-----

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b>
Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b>
ACP, CC Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Por otro lado, del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0139/2024, de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, emitido por la Subdirectora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno; en el que se señala lo siguiente:-----

*"[...] referente al oficio número JGCDMX/CRCM/DGAPD/DAJ/876/2023 signado por la Dirección de Atención Jurídica de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, a través del cual solicita se realice visita de verificación administrativa en el inmueble ubicado en Avenida Chapultepec número 230, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.*

*Al respecto le informo lo siguiente:*

*El inmueble en mención con cuenta catastral [REDACTED] se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo a lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (hoy Alcaldía) publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. El predio en cita no está considerado afecto al patrimonio cultural urbano, por ninguna de las instancias federales, ni de gobierno locales.*

*Colindante con el predio ubicado en calle Córdoba número 8, incluido en la relación de inmuebles artísticos compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) dentro de Área de Conservación Patrimonial (ACP)[...]"(sic).-----*

Derivado de lo anterior, al ser un inmueble que se localiza en Área de Conservación Patrimonial y es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la respectiva autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo, que amparen las intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de construcción; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

(...)

**4. Áreas de Conservación Patrimonial** -----

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

Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

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

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

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

(...)

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

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

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

(...)

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024**

**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. -----

De los artículos antes citados, se desprende que previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debió de contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la respectiva autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, vigentes en sentido positivo, que amparen las intervenciones consistentes en obra nueva en etapa de construcción, ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas, documentales que fueron requeridas en la orden de visita de verificación. -----

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, la persona visitada exhibió oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2097/2022, de fecha quince de julio de dos mil veintidós, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que contiene Dictamen Técnico para Proyecto de Obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, respecto del inmueble materia del presente procedimiento mediante el cual esa Dirección emitió Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial al proyecto de obra nueva para un edificio habitacional de 31 viviendas desarrollado en una volumetría de 10 niveles (2 sótanos + PB+ 9 niveles) con una altura de 29.67 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta (SNB) de 3,193.30m<sup>2</sup> y una construcción bajo nivel de banqueta (2 sótanos) de 748.98 m<sup>2</sup> proporcionando 17 cajones de estacionamiento y 18 bodegas.-----

Asimismo, exhibió oficio número 1115-C/1039, de fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, emitido por la Subdirectora y Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para efectuar intervenciones mayores en el inmueble con valor artístico y/o colindante, del cual se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Chapultepec, número 230 (doscientos treinta), en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, sin embargo es colindante con la construcción ubicado en la calle Córdoba, número 8 (ocho), en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, que si está incluida en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico; asimismo refiere que la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble no tiene inconveniente en la demolición validada por la referida autoridad local para estar en posibilidades de terminar con el procedimiento administrativo ante esa dependencia federal normativa, emitiendo la recomendación técnica que corresponde. -----

|



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

Finalmente por lo que hace al oficio número 1345-C/1038, de fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se da atención a la solicitud para llevar a cabo intervenciones mayores en el inmueble ubicado en Avenida Chapultepec, número 230 (doscientos treinta), en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, del cual se desprende que en atención a su solicitud, refiere como recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio, deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias especialmente con la construcción ubicada en la calle Córdoba, número 8 (ocho), en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es del interés de ese instituto en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX; asimismo, recomiendan la elaboración de una fe de hechos notariada como antecedente sobre el estado de conservación del inmueble con valor artístico ya referido. -----

Bajo ese contexto, y toda vez que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación observó una obra nueva en etapa de construcción, la persona visitada hasta el momento de la visita de verificación da cumplimiento con las obligaciones en estudio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: ---

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

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

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. -----

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano". -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada que las intervenciones que se ejecuten con posterioridad a las antes señaladas, se realicen en apego a las disposiciones



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, particularmente las establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. -----

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.* -----

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:* -----

*I. La resolución definitiva que se emita.*" -----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

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

**TERCERO.-** En ese sentido, la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de acreditar contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la respectiva autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindante emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona interesada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/45/2024

Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SEXTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ del inmueble visitado, a través de su \_\_\_\_\_ el ciudadano \_\_\_\_\_, o a través de los ciudadanos \_\_\_\_\_, personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en \_\_\_\_\_ Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**NOVENO.-** CÚMPLASE.-----

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

Elaboró:  
Lic. Brenda Topozotlen Aranda

Revisó datos:  
Lic. Rubén Julián Rivera Montaño