



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sinaloa, número cincuenta y ocho (58), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con cuneta catastral [REDACTED]; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha nueve de febrero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo señalado en el rubro, la cual fue ejecutada el doce del mismo mes y año, por Azucena Hernández Zúñiga, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/702/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día quince de febrero de dos mil veinticuatro.-----

2.- El veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se reconoció el interés del ocursoante en el presente procedimiento, en consecuencia se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, y al ciudadano designado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegato.-----

3.- El veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento, así mismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, en la etapa de alegatos fueron formulados de manera verbal y escrita, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó 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 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,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, 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, el 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 número 4, que aplica en áreas de actuación referente a las 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación 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: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME ASEGURÉ DE SER EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL, LETRERO DE IDENTIFICACIÓN, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA LO DA POR CIERTO. SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS A LAS QUE SE DIRIGE LA ORDEN DE MÉRITO, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] Y A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y DE LA FILMACIÓN, PERMITIÉNDONOS EL ACCESO DE MANERA VOLUNTARIA PARA LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA, SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN PREDIO CON UNA EDIFICACION PREEXISTENTE DE ASCPECTO ANTIGUO, CON FACHDA DE CANTERA DE PLANTA BAJA Y TRES (3) NIVELES SUPERIORES, CURNTA CON MALLA SOBRE Y TAPIAL DE BARRERA, OBSERVANDO QUE EL ÚLTIMO NIVEL SE EDIFICÓ EN UNA ETAPA POSTERIOR DEL INMUEBLE Y QUE CUENTA CON CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS DIFERENTES AL DE LOS NIVELES INFERIORES. ESTE ÚLTIMO NIVELES CUENTA CON TECHUMBRE LIGERA DE LAMINA EN SECCIONES. SE OBSERVA QUE LA EDIFICACIÓN CUENTA CON FALLAS ESTRUCTURALES EVIDENTES EN DIFERENTES ELEMENTOS DE CARGA Y AL MOMENTO SE ENCUENTRA APUNTALADO PARA EVITAR COLAPSO, EN LA PARTE INTERIOR SE OBSERVAN SECCIONES SIN LOSA DE ENTREPISO Y CON APUNTALAMIENTO Y VIGAS, ASÍ COMO, SECCIONES DE MUROS INTERIORES 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE MITIGACION Y REFUERZO ESTRUCTURAL 3.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA, ES DE PLANTA BAJA Y TRES (3) NIVELES SUPERIORES, SIENDO QUE EN ULTIMO BIVELES SE OBSERVA TECHUMBRE LIGERA EN SECCIONES 4.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS AL INTERIOR 5.- AL



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

MOMENTO NO HAY VIVIENDAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE, POR LO QUE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE VIVIENDAS 6.- DESCRIPCION DEL TIPO DE INTERVENCION EJECUTADA EN EL INMUEBLE, ES DE REFORZAMIENTO DEL INMUEBLE PREEXISTENTE Y MITIGACION DE RIESGOS. 7.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 310 (TRESCIENTOS DIEZ) METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1322.80 (MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS PUNTO OCHENTA) METROS CUADRADOS DE ACUERDO DEL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EXHIBIDOAL C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: VEINTE PUNTO CINCUENTA Y UNO (20.51) METROS CUADRADOS; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y NUEVE (289.49) METROS CUADRADOS E) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA NO ES POSIBLE MEDIRLA POR EL ESTADO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE, OBSERVANDO SECCIONES SIN LOSA DE ENTREPISO Y SIN CONTAR CON ACCESO A LA TOTALIDAD DEL MISMO POR EL RIESGO QUE F) ALTURA DE ENTREPISOS: EN PLANTA BAJA ES DE DOS PUNTO NUEVE (2.9) METROS EN UNA SECCION QUE CUENTA CON TECHUMBRE, Y SE REITERA QUE EN NIVELES SUPERIORES NO SE OBSERVA LOSA DE ENTREPISO 8.- AL MOMENTO SE OBSERVA TAPIAL DE MARQUESINA EN LA COLINDANCIA ORIENTE 9.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA OAXACAY MEDELLIN SIENDO ESTA ULTIMA LA ESQUINA MAS CERCANA A TREINTA Y CINCO (35) METROS LINEALES 10.- EL INMUEBLE CUENTA CON DOS FRENTE SIENDO SOBRE LA CALLE DE SINALOA DE DOCE PUNTO CERO SIETE (12.07) METROS LINEALES Y SOBRE PLAZA VILLA MADRID ES DE DOCE PUNTOS NUEVE (12.9) METROS LINEALES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS; B.- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE; C.- EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO OBRA NUEVA EN A. C. P. DESCRITO LÍNEAS ARRIBA; D.- EXHIBE OFICIO CON RELACION A INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble preexistente de aspecto antiguo y fachada de cantera, constituido de planta baja y tres niveles superiores, el último cuenta con características arquitectónicas diferentes al de los niveles inferiores con techumbre de lámina en secciones, observando fallas estructurales evidentes en diferentes elementos de carga y al momento se encuentra apuntalado para evitar colapso, al interior advirtió secciones sin losa de entrepiso, apuntalamiento y vigas, siendo los trabajos realizados de mitigación y refuerzo estructural, en una superficie total del predio de trescientos diez metros cuadrados (310 m²), misma que fue determinada utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150.

Asimismo el Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió las documentales siguientes:

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL NUEVE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON FOLIO 12423-151RECA23,CON UNA ZONIFICACION HM/5/20/A.

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL OCHO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA INO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON FOLIO 0560. CATALOGADO POR INBAL.

3.EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EMITIDÓ POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL OCHO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA PERMANENTESIEMPRE Y CUANDO NO SE MODIFIQUEN O VARÍEN LAS CONDICIONES EN EL QUE EL PRESENTE SE EMITE, EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO A.C.P. CON FOLIO SEDUV/DGOU/DPCUEP/0380/2021, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, QUE INDICA QUE SE EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA Estrictamente de CONSERVACIÓN PATRIMONIAL,PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN, ADECUACION, REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN, REESTRUCTURACION EN TRES NIVELES CON UNA SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN 777.54 METROS CUADRADOS Y LA AMPLIACIÓN EN DOS NIVELES CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 437.12 METROS CUADRADOS, CON UN TOTAL DE 1214.76 METROS CUADRADOS ADEMÁS DE LA RESTAURACIÓN DE FACHADAS.

EXHIBE PRÓRROGADE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2023. AL VISTO BUENO CON OFICIO NÚMERO 1134_C/0883 DE FECHA 8 DE AGOSTO DE 2022 PARA REALIZAR INTERVENCIONES MAYORES EN EL INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, QUE INDICA QUE SU VIGENCIA ES DE UN AÑO.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

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.-----

En este sentido y por lo que respecta a las documentales consistente en el certificado único de zonificación de uso del suelo folio 12423-151RECA23, de fecha nueve de mayo de dos mil veintitrés, constancia de alineamiento y número oficial, folio 0560, de fecha ocho de junio de dos mil veintidós y la prorroga al visto buena con folio 1134-C/0883, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, ahora bien, en relación al dictamen técnico para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registros 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, folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0380/2021, de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, el cual se encuentra correlacionado 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 observación ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintitrés 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, atendido tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Del estudio del escrito antes citado, se desprende que el ciudadano manifiesta que en el inmueble visitado se encuentra realizando trabajos de mitigación y refuerzo estructural, tal vertiente será motivo de estudio en párrafos subsecuentes.-----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el compareciente en la etapa de alegatos de manera cardinal señaló que ratifica su escrito ingresado ante este Instituto el día veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro, así mismo que ingreso escrito de alegatos, del que se advierte una aclaración respecto de las documentales exhibías, referente a las demás manifestaciones las mismas se tratan de argumentos señalados en su escrito inicial; por tanto, no es necesario realizar ningún pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

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 del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con sello de recibido por la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintitrés, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción IX y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 2) Copia simple de siete planos arquitectónicos, con claves: PI-01, PI-02, PI-03, PI-04, EA-01, EA-02 y EA-03, todos con sello de registro por la Alcaldía Cuauhtémoc, referente al proyecto de un hotel de quince (15) habitaciones en cinco (5) niveles, en el domicilio visitado, documentales cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de lógica y la experiencia.-----
- 3) Copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12423-151RECA23, de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil veintitrés, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción IX 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 de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0560, de fecha de expedición ocho de junio de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción IX y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 5) Copia certificada por notario público del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1229/2022, de fecha veintiséis de abril de dos mil veintidós, respecto a la revalidación en Área de Conservación Patrimonial, a favor del inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción IX y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 6) Copia certificada por notario público del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1360/2022, de fecha tres de mayo de dos mil veintidós, respecto a la opinión técnica para la exención de cajones de estacionamiento y exención de licencia original de construcción en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

artículos 327, fracción IX y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

- 7) Copia certificada por notario público del oficio número 1411-C/1057, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, referente a la prórroga al visto bueno emitido mediante oficio número 1134-C/0883 de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, referente al inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción IX y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en trabajos de mitigación y refuerzo estructural.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 21.(...)

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

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

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

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.

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.

Ahora bien, el visitado ofreció Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12423-151RECA23, de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil veintitrés; por lo que se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

Del análisis realizado al certificado de mérito se advierte que le aplica una zonificación HM/5/20/A [Habitacional Mixto, cinco (5) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda por cada treinta y tres metros cuadrados (33.00 m²) de la superficie total del terreno].-----

Continuando con el estudio del certificado anteriormente citado, se advierte que el inmueble visitado entre otras cosas, se ubica dentro de un polígono de áreas de conservación patrimonial y catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, lo cual se digitaliza en su parte de interés para una mejor apreciación:-----

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO). Norma 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP I. INBA Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación patrimonial. Inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

En virtud de que el predio objeto del presente procedimiento, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, considerado inmueble de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de conformidad con la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", numeral 4 punto 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, y los artículos 65, 66 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I, y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, previo a la realización de cualquier intervención, la persona visitada tiene la obligación de contar con dictamen técnico, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentos con los que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

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 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.

Por lo que, afecto de acreditar el cumplimiento de la precitada obligación la persona visitada exhibió la probanza consistente en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1229/2022, de fecha veintisiete de abril de dos mil veintidós, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble que nos ocupa, del cual se advierte entre otras cosas la emisión de la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0380/2021, de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, para llevar a cabo el proyecto de modificación, adecuación, rehabilitación, conservación, restructuración, en el que se señala:

"[...] emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial (...) para llevar a cabo el proyecto de modificación, adecuación, rehabilitación, conservación, restructuración en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con una superficie de intervención de 777.54m² y la ampliación en dos niveles con una superficie de construcción de 437.12m², con un total de 1,214.66m², además de la restauración de fachadas [...]" (sic).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

Así las cosas, resulta que al inmueble verificado le fue emitido opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo modificación, adecuación, rehabilitación, conservación, restructuración en tres niveles y las ampliación en dos niveles superiores, además de la restauración de fachadas.

Finalmente, por lo que refiere al oficio número 1411-C/1057, de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el inmueble de mérito, del cual se advierte entre otras cosas la prórroga del visto bueno emitido en el oficio número 1134-C/0883 de fecha ocho de agosto de dos mil veintidós, en el que se señala:

"[...] para realizar intervenciones mayores en el inmueble con valor artístico, que implica: la conservación restauración, adecuación y rehabilitación del inmueble con valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas interiores y exteriores, con la posibilidad de realizar ampliación en dos niveles remetidos sobre el inmueble con valor artístico entre los ejes (1 - 7' y A-E) [...]" (sic).

Derivado de lo anterior la persona visitada demostró que cuenta con visto bueno para realizar intervenciones mayores como son la conservación, restauración, adecuación y rehabilitación, del inmueble, así como las fachadas interiores y exteriores, con la posibilidad de ampliación en dos niveles remitidos, así mismo hace referencia al oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0380/2021, de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento, para que las intervenciones restantes se apeguen a los señalado en los documentos anteriormente descritos.

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió que en el inmueble verificado al momento de la diligencia de verificación se llevaban a cabo trabajos de mitigación y refuerzo estructural, esta autoridad determina que la persona visitada demostró que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación se ejecutaban conforme a lo señalado en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como el visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere:

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.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/112/2024

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.

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes que fueron ofrecidas, admitidas y valoradas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad 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 administrativa, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que las intervenciones advertidas al momento de la visita de verificación se realizaban en observancia de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

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/112/2024

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 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 personalmente al ciudadano [REDACTED], [REDACTED] en el presente procedimiento, o al ciudadano [REDACTED], autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ DAT:
LIC. MARÍA MARISOL LANDINO.