



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

En la Ciudad de México, a trece de mayo de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 4222 (cuatro mil doscientos veintidós), colonia Tlalpan Centro, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14000 (catorce mil), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El trece de marzo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por la servidora pública Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1546/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha tres de abril de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha ocho del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad, como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- El veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar que el ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día once de mayo de mil novecientos noventa y tres, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día trece de agosto de dos mil diez, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad 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 actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUÍ PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR CORROBORARLO CON LETRERO DE OBRA Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. [REDACTED] PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITO LA PRESENCIA DE [REDACTED]

[REDACTED] POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, LA C. [REDACTED]

[REDACTED] Y/O POR CONDUCTO DE SU [REDACTED] Y/O

LOS CC. [REDACTED]

[REDACTED] TODOS EN SU CARÁCTER DE INTERESADOS Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O POSEEDORA Y/O TITULAR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED]

DEL INMUEBLE A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO EL OBJETIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA PARA HACER UN RECORRIDO HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN PREDIO CON GEOMETRÍA POLIGONAL DE SEIS LADOS, COLINDANTE CON AVENIDA INSURGENTES SUR EN SU PARTE FRONTAL Y COLINDANTE CON LA CALLE LIMANTITLA EN SU PARTE POSTERIOR. EL PREDIO CUENTA CON TAPIALES TIPO VALLA EN SUS DOS FRENTE. AL INTERIOR SE OBSERVA OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ESTRUCTURA DESPLANTADA POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA CONFORMADA POR COLUMNAS METÁLICAS DE SECCIÓN CUADRADA Y TRABES METÁLICAS TIPO IPR. AL MOMENTO SE OBSERVA CONSTRUCCIÓN DE CONCRETO ARMADO DESTINADA PARA CUBO DE ELEVADORES DE PERSONAL Y CARGA. AL INTERIOR SE OBSERVA MAQUINARIA Y EQUIPO PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE. SE TRATA DE OBRA NUEVA A BASE DE ESTRUCTURA METÁLICA, DESPLANTADA EN DOS NIVELES POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA (SÓTANOS) Y DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ESTRUCTURA. 4.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SON DOS NIVELES AL MOMENTO. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE OBSERVA CUERPO CONSTRUCTIVO HABITABLE. 6.- SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. AL MOMENTO NO SE OBSERVA CUERPO CONSTRUCTIVO HABITABLE. 7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 4310.50M2 (CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 5174.32M2 (CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE AL MOMENTO ES DE 3140.20M2 (TRES MIL CIENTO CUARENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE AL MOMENTO ES DE 1170.30M2 (MIL CIENTO SETENTA PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS). E) SUPERFICIE TOTAL DE LAS INTERVENCIÓNES EJECUTADAS AL MOMENTO ES DE 4128.30 (CUATRO MIL CIENTO VEINTIOCHO PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS). F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO ES DE 8.20M (OCHO PUNTO VEINTE METROS) G) ALTURA DE ENTREPISOS AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE OBSERVAN ENTREPISOS. H) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA 2156.30M2 (DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS). I) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO SON DOS. J) AL MOMENTO NO SE OBSERVA SEMISÓTANO. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE CALLEJÓN SAN MARCOS Y CERRADA DE CANTERA A UNA DISTANCIA DE 80M (OCHENTA METROS) CON LA ESQUINA DE ESTA ÚLTIMA. 9.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE SOBRE AVENIDA INSURGENTES SUR DE 75.90M (SETENTA Y CINCO PUNTO NOVENTA METROS) Y 92M (NOVENTA Y DOS METROS) SOBRE LIMANTITLA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO EXHIBE: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA INTERVENCIÓNES 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 LOCALIZADO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un predio con



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

geometría poligonal de seis lados, cuenta con tapias tipo valla en sus dos frentes, al interior se advierte una obra nueva en proceso en etapa de estructura desplantada en dos niveles bajo nivel de banquetas (sótanos), y dos niveles sobre nivel de banquetas, conformada por columnas metálicas de sección cuadrada y trabes metálicas tipo IPR, así como una construcción de concreto armado destinada para cubo de elevadores de personal y carga, con maquinaria y equipo propio de la construcción, desarrollando el aprovechamiento de "obra nueva en proceso en etapa de estructura; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente:-----

Superficie total de predio	4,310.50 m ² (cuatro mil trescientos diez punto cincuenta metros cuadrados)
Área libre	3,140.20 m ² (tres mil ciento cuarenta punto veinte metros cuadrados)
Desplante	1,170.30 m ² (mil ciento setenta punto treinta metros cuadrados)
Superficie total de las intervenciones	4,128.30 m ² (cuatro mil ciento veintiocho punto treinta metros cuadrados)
Construcción bajo nivel de banquetas	2,156.30 m ² (dos mil ciento cincuenta y seis punto treinta metros cuadrados)
Altura	8.20 m (ocho punto veinte metros lineales)

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 , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL PRIMERO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO 13667-151GOER22 PARA EL PREDIO QUE NOS OCUPA ZONIFICACIÓN: HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y COMERCIO CON 9 METROS MÁXIMOS DE ALTURA.-----
2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO 485-5-20 EXPEDIDO A FAVOR DEL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----
3. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO DE OBRA NUEVA EN A.C.P.. EN ORIGINAL, CON FECHA DEL CINCO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, VIGENCIA UN AÑO , FOLIO SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3728/2019.-----

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

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como prueba 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 tres de abril 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 a su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

En principio, el promovente refiere la ilegalidad del procedimiento, derivado de actos que impiden consagrar las garantías de seguridad jurídica y de audiencia, previstas en los artículos 1, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 101, 102 y 103 fracción VII de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en lo particular dichos argumentos se constriñen a precisar que el promovente pretende impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden y acta de visita de verificación, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de los actos administrativos antes citados, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

Asimismo, refiere que con la probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, se hizo constar que el ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, formuló alegatos de manera verbal mediante los cuales ratificó el escrito ante señalado; por consiguiente, no existen manifestaciones de derecho diversas respecto de las cuales se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de la prueba ofrecida y admitida que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hace consistir en la siguiente:-----

1.- Copia Certificada por Notario Público número ciento ochenta y ocho del Estado de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13667-151GOER22, fecha de expedición uno de junio de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 4222 (cuatro mil doscientos veintidós), colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por el Notario Público ciento ochenta y ocho del Estado de México, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C folio 1679-5-22, con fecha de registro veintiséis de agosto de dos mil veintidós, referente al inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Copia Certificada por Notario Público número ciento ochenta y ocho del Estado de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 485/2020, con fecha de expedición quince de junio de dos mil veinte, referente al inmueble ubicado en calle Avenida Insurgentes Sur, número oficial asignado 4222 (cuatro mil doscientos veintidós), colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia Certificada por Notario Público número ciento ochenta y ocho del Estado de México, del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3728/2019, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un predio con geometría poligonal de seis lados, en el que se desarrolla una obra nueva en proceso en etapa de estructura desplantada en dos niveles bajo nivel de banquetta (sótanos), y dos niveles sobre nivel de banquetta, conformada por columnas metálicas de sección cuadrada y trabes metálicas tipo IPR, así como una construcción de concreto armado destinada para cubo de elevadores de personal y carga. -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 485/2020, con fecha de expedición quince de junio de dos mil veinte, se desprende que al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, colonia Tlalpan Centro, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 4222 (cuatro mil doscientos veintidós), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

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

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

Artículo 21.-----

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

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

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

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

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

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

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

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

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

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

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13667-151GOER22, fecha de expedición uno de junio de dos mil veintidós, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su expedición), del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, no obstante, en atención al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción I, párrafos segundo y sexto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, precepto legal, del cual se desprende que tendrá vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante y una vez ejercido no será 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.

Analizado lo anterior y considerando que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida la impresión del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C folio 1679-5-22, con fecha de registro veintiséis de agosto de dos mil veintidós, se infiere que la persona visitada ejerció el derecho conferido en el Certificado de cuenta, de tal forma esta autoridad determina precedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta.

Por consiguiente, de su análisis se advierte que el inmueble de mérito, se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; por lo que le es aplicable la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día trece de agosto de dos mil diez. -----

(...)

4. Áreas de Conservación Patrimonial -----

En las áreas de conservación patrimonial aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, el paisaje urbano 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 históricos y artísticos, así como 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 este Programa Delegacional. -----

Cualquier trámite referente al uso del suelo, manifestación 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 este Programa Delegacional: -----

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

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

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

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

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

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

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.* -----

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, para la realización de cualquier intervención es requisito para su ejecución contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentre permitidas.-----

En tales condiciones, la persona visitada presentó el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3728/2019, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se advierte el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para un centro comercial en 2 niveles (sótano + semisótano + P.B + 1 nivel), con altura de 9.00 metros, a piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 2,997.46 m² sobre el nivel de banqueteta, y 6,980.08 m² bajo nivel de banqueteta, para proporcionar 150 cajones de estacionamiento. -----

Bajo ese contexto, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación constató un predio con geometría poligonal de seis lados, en el que se está desarrollando una obra nueva en proceso en etapa de estructura desplantada en dos niveles bajo nivel de banqueteta (sótanos), y dos niveles sobre nivel de banqueteta, con una altura de 8.20 m (ocho punto veinte metros lineales), conformada por columnas metálicas de sección cuadrada y trabes metálicas tipo IPR, así como una construcción de concreto armado destinada para cubo de elevadores de personal y carga, la persona visitada acreditó contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampara las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, en términos de los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 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: -----

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

(...)

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

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada a fin de que las intervenciones que se ejecuten con posterioridad a las antes señaladas se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, particularmente las establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día once de mayo de mil novecientos noventa y tres, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día trece de agosto de dos mil diez.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] acreditó contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documental requerida en la orden de visita de verificación.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/291/2024

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

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

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

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

Elaboró:
Lic. Brenda Topazoffan Aranda.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.