



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Circuito Interior Avenida José Vasconcelos, número 304 (trescientos cuatro), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06170 (cero seis mil ciento setenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El veintidós 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 veinticinco del mismo mes y año, por la servidora pública Karla Pamela Alcántara Nava, 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 veintiséis de marzo de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1667/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha cinco 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 diez del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditado su interés y el de su representada, la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] en el presente procedimiento, 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 dos de mayo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] [REDACTED] en el presente procedimiento, no obstante fue ingresado escrito de alegatos en la oficialía de partes de este Instituto, desahogándose las pruebas admitidas, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

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 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre del dos mil ocho, 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, 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/296/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL CUAL COINCIDE CON NOMENCLATURA OFICIAL Y QUE DA POR CIERTO EL VISITADO, QUIEN RECIBE LOS DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES Y ME PERMITE EL ACCESO, RESPECTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESAHOGAN LOS SIGUIENTES PUNTOS 1. ADVIERTO UN PREDIO A CIELO ABIERTO CON FACHADA DE TAPIAL METÁLICO, AL INTERIOR NO SE OBSERVA NINGUNA EDIFICACIÓN, ÚNICAMENTE SE OBSERVAN TRABAJOS DE ARMADO PARA MUROS DE CONTENCIÓN, UNA GRÚA Y UNA BODEGA DE MATERIALES 2. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRABAJOS DE ARMADO PARA MUROS DE CONTENCIÓN. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 4.NO SE ADVIERTE EDIFICACIÓN 5.NO SE OBSERVAN VIVIENDAS 6.NO SE OBSERVAN VIVIENDAS 7.LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 966M2 (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 966M2 (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) C) D) E) F) G) H) I) NO SE PUEDE DETERMINAR POR EL ESTADO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO EL CUAL NO CUENTA CON NINGUNA EDIFICACIÓN. 8. AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN TRABAJOS EN EL PREDIO QUE AFECTE COLINDANCIAS NI SE OBSERVAN PROTECCIONES.9. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ALFONSO REYES Y CHICONTEPEC SIENDO ÉSTA LA MÁS PRÓXIMA A 40 M (CUARENTA METROS) 10. LOS METROS LINEALES DE FRENTE ES DE 24M (VEINTICUATRO METROS) RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS A) SI EXHIBE CERTIFICADO Y SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B) SI EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS C) SI EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL D) SI EXHIBE DICTAMEN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO E) NO EXHIBE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO FAVORABLE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un predio a cielo abierto con fachada de tapial metálico, advirtiendo al interior una obra nueva en etapa de trabajos de armado para muros de contención, una grúa y bodega de materiales, sin edificación alguna.-----

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 COPIA CERTIFICADA,CON FECHA DEL DIECINUEVE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO 6851-151HETA22 PARA EL PREDIO QUE NOS OCUPA CON ZONIFICACIÓN HM/15/30/Z.-----

2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL , EN COPIA CERTIFICADA,CON FECHA DEL SIETE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO 0439 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----

3.EXHIBE PAGO DE DERECHOS PARA VIGENCIA DEL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA , PARA EL PREDIO QUE NOS OCUPA CON FOLIO DE RECIBIDO DE SEDUVI 015728 PARA EL FOLIO DE USO DE SUELO 6851-151HETA22.-----

EXHIBE COPIA CERTIFICADA DE DICTAMEN TÉCNICO EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA EL QUE SE APRUEBA LA CONSTRUCCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS 304 COLONIA HIPÓDROMO CONDESA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC REGISTRADO CON EL NÚMERO DE FOLIO 37009-118FEJO12 OFICIO SEDUVI-CGDAU-DPCU/3552/2018 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2018.EXHIBE ORIGINAL DE OFICIO SEDUVI-DGDU-DIDU14782015 DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y COPIA CERTIFICADA DEL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA EL PREDIO UBICADO EN CIRCUITO INTERIOR AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS NÚMERO 304 EN LA COLONIA HIPÓDROMO CONDESA EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE FOLIO 37009-118FEJO12.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024**

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 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 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 cinco de abril de dos mil veinticuatro, ocurso 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 ese sentido, el promovente refiere que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las 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 dos de mayo de dos mil veinticuatro, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por formulados alegatos de manera escrita, toda vez que ingresó escrito en la oficialía de partes de este instituto, mediante el cual ratificó el escrito antes mencionado; por consiguiente al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024**

contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de 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 siete (107) del Estado de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición diecinueve de octubre de dos mil veintidós, folio 6851-151HETA22, para el inmueble ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos, número 304 (trescientos cuatro), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06170 (cero seis mil ciento setenta), 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, otorgándole valor probatorio pleno. -----
2. Copia certificada por Notario Público número ciento siete (107) del Estado de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0439, con fecha de expedición seis de junio de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos, número oficial asignado 304 (trescientos cuatro), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, 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, otorgándole valor probatorio pleno. -----
3. Copia certificada por Notario Público número ciento siete (107) del Estado de México, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3552/2018, de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, signado por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble ubicado en Circuito Interior José Vasconcelos, número 304 (trescientos cuatro), colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, otorgándole valor probatorio pleno. -----
4. Copia certificada expedida por el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Circuito Interior, Avenida José Vasconcelos número 304, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, registrado bajo el número de folio 37009-118FEJO12; misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción V y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental 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 a cielo abierto con fachada de tapial metálico, advirtiendo al interior una obra nueva en etapa de trabajos de armado para muros de contención, una grúa y bodega de materiales, sin edificación alguna. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0439, con fecha de expedición seis de junio de dos mil veintidós, se desprende que al inmueble ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos, colonia Hipódromo Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 304 (trescientos cuatro), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación; asimismo indica que el inmueble en cuestión se ubica en zona patrimonial.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024**

*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.*

En tales condiciones, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición diecinueve de octubre de dos mil veintidós, folio 6851-151HETA22, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción II párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la expedición de dicho certificado, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; en ese sentido, tomando en cuenta que de los autos que integran el expediente en que se actúa, se advierte el comprobante de pago de derechos por concepto de expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que nos ocupa, mismo que fue realizado durante la vigencia de dicho Certificado, y considerando que la visita de verificación se realizó antes de cumplir la temporalidad para requerir el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

pago anual siguiente, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Derivado de lo anterior, de su estudio se hace constar que el inmueble objeto del presente procedimiento, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro), tal y como se indica a continuación:

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Áreas de Conservación Patrimonial.	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES, EN SU CASO). Norma 4. Área libre de Construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. Norma 11. Referente a "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales". NORMA 19 referente Estudio de Impacto Urbano. NORMA 28 referente a las Zonas y Usos de Riesgo.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b> ACP Inmueble 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. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección Cultural de Patrimonio Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

En ese sentido, al encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, en términos de la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con 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 otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado; consistentes en obra nueva en etapa de armado de muros de contención, 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 del 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.

**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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

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.

De los artículos antes citados, se desprende que previo a la ejecución de cualquier intervención, el visitado debe de contar con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo con el que ampare que las intervenciones consistentes en obra nueva en etapa de armado de muros de contención en el inmueble visitado se encuentren permitidas, documental que fue requerida en la orden de visita de verificación.

En tales condiciones, la persona visitada presentó el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3552/2018, de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, signado por la entonces Directora de Patrimonio Cultural Urbano 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 obra nueva de una torre para locales comerciales en planta baja en doble altura y 112 departamentos en 22 niveles (6 sótanos + P.B. +20 niveles), con una altura de 65.35 metros a piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 9,714.59 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel de banqueta de 6,222.64 m<sup>2</sup>, para proporcionar 175 cajones de estacionamiento.

Asimismo, presentó la copia certificada del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Circuito Interior, Avenida José Vasconcelos número 304, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, registrado bajo el número de folio 37009-118FEJO12, del cual se advierte la aprobación para llevar a cabo la construcción de un complejo de usos mixtos de 16,149.87 m<sup>2</sup> (dieciséis mil ciento cuarenta y nueve punto ochenta y siete metros cuadrados).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

Bajo ese contexto, y toda vez que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó un predio a cielo abierto con fachada de tapial metálico, advirtiendo al interior únicamente trabajos de armado para muros de contención sin ninguna edificación, la persona visitada hasta el momento de la visita de verificación 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, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre del dos mil ocho, 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, y así como Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, 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. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada para 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 lo establecido en las documentales presentadas como pruebas descritas anteriormente, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024**

Cuahtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre del dos mil ocho; asimismo, en caso de llevar a cabo un proyecto de vivienda con más de 10,000 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados) de construcción, o en su caso, un proyecto de usos mixtos: habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) de construcción, deberá obtener el Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano.

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

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

(...)

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

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación 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] en el presente procedimiento, 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, así como con Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, documentales requeridas 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/296/2024

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



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. Rubén Julián Rivera Montaño.

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez.