



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Miguel E. Shultz, número 29 (veintinueve) local B, colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06470 (cero seis mil cuatrocientos setenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día cinco de abril de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por la servidora pública Karla Pamela Alcántara Nava, 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 recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2027/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fechas doce y quince de abril de dos mil veinticuatro se ingresaron en la oficialía de partes de éste Instituto escritos firmados por la ciudadana [REDACTED] mediante los cuales 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 citación a audiencia de fecha diecisiete del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente como [REDACTED] del inmueble visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, 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.- Seguida la secuela procesal, el nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [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 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, -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las 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 EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL. FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR EL DICHO DE LA VISITADA QUE LO DA POR CIERTO. CON QUIÉN ME PRESENTO Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI VISITA Y DE LA FILMACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS SEÑALADAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ATENDIÉNDOME EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] A QUIEN LE HAGO ENTREGA DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y ME PERMITE EL ACCESO AL LOCAL. POR LO CONSIGUIENTE DESAHOGO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: ES UN INMUEBLE EDIFICADO EN CINCO NIVELES. FACHADA COLOR VERDE. EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS LOCALES COMERCIALES. EL QUE NOS OCUPA CON CORTINA METÁLICA COLOR GRIS Y AL INTERIOR CON TRABAJOS DE REMODELACIÓN. 2.- AL MOMENTO SE OBSERVA EN PRIMER NIVEL APROVECHAMIENTO DE USO COMERCIAL Y EN LOS NIVELES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

SUBSECUENTES NO SE PUEDE OBSERVAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO, EL LOCAL QUE NOS OCUPA SE ENCUENTRA VACÍO EN REMODELACIÓN. 3.- CINCO NIVELES. 4.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO AL RESTO DEL INMUEBLE. 5. EL LOCAL B SE ENCUENTRA EN PRIMER NIVEL, FACHADA COLOR VERDE Y CORTINA METÁLICA COLOR GRIS, AL INTERIOR SE OBSERVA DOS PERSONAS REALIZANDO TRABAJOS CONSISTENTES EN INSTALACIÓN ELÉCTRICA, SE ADVIERTE BOTES DE PINTURA Y RODILLOS. 6. SE OBSERVAN TRABAJOS DE REMODELACIÓN AL MOMENTO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y PINTURA. 7. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SU APROVECHAMIENTO, SE ENCUENTRA VACÍO EN REMODELACIÓN. 8. EL LOCAL B SE ENCUENTRA EN PRIMER NIVEL. 9. A) LA SUPERFICIE DEL LOCAL ES DE 59M2 (CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) B) ALTURA DEL LOCAL B 2.3 M (DOS PUNTO TRES METROS) LINEALES 10.-NO HAY PROTECCIÓN A COLINDANCIAS, LOS TRABAJOS SON AL INTERIOR DEL LOCAL.11. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA RIBERA DE SAN COSME Y ALFONSO HERRERA, SIENDO ÉSTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 60M (SESENTA METROS) LINEALES. 12.- CUENTA CON 11M (ONCE METROS) LINEALES DE FRENTE. SE EXHIBEN LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.-----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble edificado en cinco niveles, fachada color verde, el local que nos ocupa se encuentra en el primer nivel con cortina metálica en color gris, en cuyo interior se advirtieron dos personas realizando trabajos de remodelación consistentes en instalación eléctrica y pintura, en una superficie total del local B de 59 m² (cincuenta y nueve metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

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 DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS . EN COPIA SIMPLE.CON FECHA DEL QUINCE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE, VIGENCIA PERMANENTE . FOLIO 30121-161ZEMA16 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 59 M2 PARA EL USO DE SUELO DEL LOCAL COMERCIAL.-----

2.EXHIBE CONSTANCIA DE USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN COPIA SIMPLE.CON FECHA DEL OCHO DE SEPTIEMBRE DEL . VIGENCIA NO INDICA . FOLIO 3104 EXPEDIDA PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON USO ACTUAL LONCHERIA CON VENTA CERVEZA EXCLUSIVAMENTE CON ALIMENTOS.-----

3.EXHIBE REGISTRO DE INTERVENCIONES PARA LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A Y OBRAS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL EN PREDIOS O INMUEBLES LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.. EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA NO INDICA . FOLIO 378/24 EXPEDIDA PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON SELLO DE FECHA 04 DE MARZO DE 2024 POR SEDUVI FIRMADO POR LA SUBDIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO ARQ. ANA MARÍA LARA GUTIÉRREZ.-----

EXHIBE ESCRITO CON SELLO DE FECHA 22 DE MARZO DE 2024 DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DIRIGIDO AL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO INGENIERO JAVIER VERTIZ MACÍAS EN DÓNDE SE INDICAN LOS TRABAJOS A REALIZAR EN UN PLAZO MÁXIMO DE 60 DÍAS. CON BASE EN AL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

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 fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio de los escritos de observaciones ingresados en la oficialía de partes de este Instituto el doce y quince de abril de dos mil veinticuatro, ocurso que son interpretados de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por el promovente se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, consecuentemente las 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 nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] del inmueble visitado, quien en uso de la voz manifestó medularmente que ratificó en todas y cada una de sus partes los escritos de observaciones antes analizados, mediante los cuales plantea los mismos argumentos; en virtud de lo cual no existe argumento de derecho diverso respecto del cual 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. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, 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.- Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio 30121-161ZEMA16, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil diecisiete, respecto del inmueble visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

2.- Copia Certificada por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuauhtémoc del expediente No. 415.31/205604, respecto del inmueble visitado; 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte la Manifestación de Construcción, de fecha veintidós de julio de mil novecientos sesenta, el Número oficial de fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve, así como el Alineamiento número 14496/59 de fecha treinta de noviembre de mil novecientos cincuenta y nueve. -----

3.- Original de Registro de Intervenciones para la manifestación de Construcción tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predio o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, con número de folio 378/24, con sello de registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, respecto del inmueble visitado; misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original del acuse del escrito firmado por la C. [REDACTED], por el cual da aviso de los trabajos de obra menor a realizar en el inmueble ubicado en calle Miguel E. Shultz, número 29 (veintinueve) local comercial B, colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con sello de recibido de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 334 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada a la que se le otorga valor probatorio de indicio. -----

5.- Copia simple de la Constancia de uso del Suelo, alineamiento y número oficial folio 3104 de fecha ocho de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, para el predio ubicado en calle Miguel E. Shultz, número 29 (veintinueve) local B, colonia San Rafael, código postal 06470 (cero seis mil cuatrocientos setenta), la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada a la que se le otorga valor probatorio de indicio. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los medios de prueba que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a trabajos de remodelación en el inmueble verificado consistentes en instalación eléctrica y pintura. -----

En ese sentido, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

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.

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

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

II.- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

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

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

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

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

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento el promovente, ofreció como prueba el Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio 30121-161ZEMA16, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil diecisiete, respecto del inmueble visitado, se advierte que el inmueble verificado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se indica a continuación: -----

ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. La expedición de este Certificado, no implica la omisión del cumplimiento de los trámites subsiguientes al uso del suelo acreditado; el particular quedará obligado a obtener la(s) licencia(s), registros, vistos buenos, avisos, permisos y demás autorizaciones que el uso requiera para su correcto funcionamiento, así como el cumplimiento de las normas y ordenamientos de interés público vigente y aplicable al caso, y de aportarse documentos que contradigan lo asentado en el presente Certificado, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda realizará las acciones legales a que haya lugar ante el área correspondiente.

Derivado de lo anterior se desprende que el inmueble verificado se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le es aplicable 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 el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I, II y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; los cuales establecen que 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 y/o registro de intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado se encuentren permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

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 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.

Artículo 91. En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias.

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.

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles 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 **para la realización de cualquier intervención** en el inmueble visitado es requisito para su ejecución contar con dictamen técnico y/o registro de intervenciones, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda que ampare las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado.

En ese sentido, la persona visitada ofreció Original de Registro de Intervenciones para la manifestación de Construcción tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predio o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, con número de folio 378/24, con sello de registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, del cual se desprenden las intervenciones a realizar consistentes en remodelación entre otros trabajos de instalación eléctrica y pintura.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

Bajo ese contexto, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación constató en el local que nos ocupa trabajos de remodelación consistentes en instalación eléctrica y pintura, la persona visitada acreditó contar con Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial emitido por 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 II 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.-----

Atento a lo ya mencionado, se determina innecesario entrar al estudio y análisis de sus pruebas restantes ofrecidas, admitidas y desahogadas en la substanciación del procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución. -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/356/2024

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

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

TERCERO.- Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas. -----

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. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] del inmueble visitado, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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, 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. Janet Dionicio Nava.

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez.