



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Porfirio Díaz, número 146 (ciento cuarenta y seis), colonia Extremadura Insurgentes, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03740 (cero tres mil setecientos cuarenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y;

**RESULTANDO**

1.- El veintidós de agosto 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 veintitrés del mismo mes y año, por el servidor público Christian Ocegueda Matamoros, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4674/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha cinco de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha diez del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad, como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano nombrado 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 octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia [REDACTED] 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 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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CI-SE21/009/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de mayo de dos mil cinco, 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 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO 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 PERSONA VISITADA, QUIEN LO DA POR CIERTO, CON QUIEN ME PRESENTO Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y DE LA VIDEO FILMACIÓN, LE SOLICITO LA PRESENCIA DESDE EL [REDACTED] PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE, ATENDIÉNDOME EL [REDACTED] AL MOMENTO, A QUIEN LE HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, UNA VEZ EN EL INTERIOR, PROCEDO A REALIZAR UN RECORRIDO EN EL INMUEBLE, Y POSTERIOR A ELLO LLEVAR A CABO EL DESAHOGO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR QUE: ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: AL MOMENTO SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA CON FACHADA EN COLOR CAFÉ, PUERTA DE ACCESO PEATONAL EN COLOR GRIS, ASÍ COMO ENTRADA DE COCHERA DELIMITADA CON TAPIALES DE LÁMINA DE METAL, EL PREDIO SE ENCUENTRA CONSTITUIDO DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y DOS (02) NIVELES SUPERIORES, LO ANTERIOR DISTRIBUIDO EN UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO, DISTRIBUIDO AL MOMENTO DE LA SIGUIENTE MANERA: EN ÁREA DE SEMISÓTANO OBSERVO AREA QUE FUNGE AL MOMENTO COMO DE TRABAJO PARA LOS TRABAJADORES DE LA OBRA, ALMACÉN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN PROPIO DE LA OBRA, COMO LO SON BULTOS DE PEGAZULEJO, PERFILES METÁLICOS TIPO CANALETAS PARA TABLA ROCA, MESAS DE MADERA PARA TRABAJO, DICHA ÁREA A DICHO DEL VISITADO ESTÁ DESTINADA COMO COCHERA PARA AUTOS AL FINALIZAR LA OBRA, EN PLANTA BAJA OBSERVO UN PRIMER DEPARTAMENTO, EN EL CUAL OBSERVO AREA DE SALA, COMEDOR,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

COCINA, CUARTOS DORMITORIOS Y BANOS, AL MOMENTO EN ETAPA DE ACABADOS E INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS. EN PRIMER NIVEL, DE LADO IZQUIERDO, OBSERVO QUE SE ENCUENTRA UN SEGUNDO DEPARTAMENTO, EL CUAL CONSTA DE CUARTOS DORMITORIOS, CONECTADOS CON UNA ESCALERA PROVISIONAL EXTERIOR DENTRO DEL INMUEBLE, LA CUAL COMUNICA AL SEGUNDO NIVEL DEL INMUEBLE, EN DONDE SE ENCUENTRA EL ÁREA DE COCINA, SALA, ÁREA DE LAVADO Y COMEDOR PERTENECIENTE AL SEGUNDO DEPARTAMENTO. TODAS ESTAS ÁREAS EN ETAPA DE ACABADOS, INSTALACIONES SANITARIAS Y ELÉCTRICAS. EN EL LADO DERECHO DEL PREDIO, SE UBICA UN TERCER DEPARTAMENTO CON LA MISMA DISTRIBUCIÓN DEL SEGUNDO DEPARTAMENTO, CONSTITUIDO EN EL PRIMER NIVEL DE CUARTOS DORMITORIOS, CONECTADOS CON UNA ESCALERA PROVISIONAL EXTERIOR DENTRO DEL INMUEBLE LA CUAL COMUNICA AL SEGUNDO NIVEL DEL INMUEBLE, EN DONDE SE ENCUENTRA EL ÁREA DE COCINA, SALA, ÁREA DE LAVADO Y COMEDOR, PERTENECIENTE AL TERCER DEPARTAMENTO, TODAS ESTAS ÁREAS EN ETAPA DE ACABADOS, INSTALACIONES SANITARIAS Y ELÉCTRICAS. CABE HACER MENCIÓN QUE EN LA PLANTA BAJA DEL INMUEBLE SE LOCALIZA UN LOCAL COMERCIAL EL CUAL AL MOMENTO NO SE ENCUENTRA EN FUNCIONAMIENTO. 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO ( TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O OBRAS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN Y/O INSTALACION: AL MOMENTO SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS INTERIORES. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: AL MOMENTO SE OBSERVA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, SIN APROVECHAMIENTO Y/O ACTIVIDAD AL MOMENTO DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 139.32 M<sup>2</sup> ( CIENTO TREINTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 25.17 M<sup>2</sup> ( VEINTICINCO PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS ). D) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: 296.09 M<sup>2</sup> ( DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS ), 5.- DESCRIBA EL NÚMERO DE CUERPOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS AL INTERIOR DEL PREDIO: AL MOMENTO EL INMUEBLE SE CONSTITUYE DE UN (01) SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO CON UN CUBO DE CIRCULACIÓN CENTRAL EN LOS DOS (02) ÚLTIMOS NIVELES. 6.- ESPECIFIQUE LA UBICACIÓN DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO DENTRO DEL PREDIO: AL MOMENTO EL PREDIO CUENTA CON UN (01) SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO, DISTRIBUIDO DENTRO DEL PERÍMETRO QUE CONSTITUYE EL INMUEBLE. 7.- NÚMERO DE NIVELES DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA: AL MOMENTO EL INMUEBLE CONSTA DE UN (01) SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO DISTRIBUIDO EN SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y DOS (02) NIVELES SUPERIORES, DANDO UN TOTAL DE TRES(03) NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 8.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES POR CUERPO CONSTRUCTIVO: SE REITERA QUE EL PREDIO CONSTA DE UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO CON LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 114.15 M<sup>2</sup> ( CIENTO CATORCE PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 296.09M<sup>2</sup> ( DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS), C) NÚMERO DE VIVIENDAS: TRES (03) VIVIENDAS, D) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS: LA VIVIENDA UBICADA EN PLANTA BAJA MIDE 98.13 M<sup>2</sup> ( NOVENTA Y OCHO PUNTO TRECE METROS CUADRADOS), LA SEGUNDA VIVIENDA MIDE 113.86 M<sup>2</sup> ( CIENTO TRECE PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), LA TERCER VIVIENDA MIDE 111.44 M<sup>2</sup> ( CIENTO ONCE PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), E) ALTURA DE ENTREPISOS: EN PLANTA BAJA MIDE 2.9 M ( DOS PUNTO NUEVE METROS LINEALES, Y EN LOS NIVELES DOS Y TRES MIDE CADA UNO CON 2.6 M ( DOS PUNTO SEIS METROS LINEALES). 9.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CERRADA AUGUSTO RODÍN Y CALLE COROT, HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA A UNA DISTANCIA DE 00 M ( CERO METROS), 10: METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES: EL FRENTE SOBRE PORFIRIO DÍAZ MIDE 15.2 M ( QUINCE PUNTO DOS METROS LINEALES) Y EL FRENTE SOBRE CALLE COROT MIDE 13.3 M ( TRECE PUNTO TRES METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL: AL MOMENTO EXHIBE DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL: EXHIBE DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. 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 LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL: AL MOMENTO EXHIBE DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó una obra nueva en etapa de acabados conformada por semisótano, planta baja y 2 (dos) niveles superiores, con 3 (tres) departamentos, en el interior se advierte en el semisótano un área que funge como espacio para el trabajo de los trabajadores, almacén de material de construcción propio de la obra tales como: bultos de pegazulejos, perfiles metálicos tipo canaletas para tabla roca, mesas de madera para trabajo, en planta baja se observa un local comercial que al momento no se encuentra en funcionamiento, así como el primer departamento el cual cuenta con sala, comedor, cocina, cuartos dormitorios, y baño, todas las áreas aun en etapa de acabados e instalaciones eléctricas y sanitarias; en el primer nivel se encuentran el segundo departamento del lado izquierdo, el cual consta de cuatro dormitorios conectados con una escalera provisional exterior dentro del inmueble mismo que comunica al segundo nivel en donde se localiza la cocina, sala, área de lavado y comedor, todas las áreas aun en etapa de acabados e instalaciones eléctricas y sanitarias; asimismo el tercer departamento se encuentra del lado derecho con las mismas distribuciones que el segundo departamento, también en etapa de acabados e instalaciones eléctricas y sanitarias; en relación a las mediciones obtenidas, las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprende lo siguiente: -----



2024  
Felipe Carrillo  
PUERTO  
HERENENTO DEL PROLETARIADO  
REVOLUCIONARIO Y DEFENSA  
DEL MAYA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

Superficie total del predio	139.32 m <sup>2</sup> (ciento treinta y nueve punto treinta y dos metros cuadrados)
Área libre	25.17 m <sup>2</sup> (veinticinco punto diecisiete metros cuadrados)
Desplante	114.15 m <sup>2</sup> (ciento catorce punto quince metros cuadrados)
Superficie total construida a partir del nivel de banqueta	296.09 m <sup>2</sup> (doscientos noventa y seis punto cero nueve metros cuadrados)

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

A. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTIDÓS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, DOCUMENTO EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, FOLIO DEL DOCUMENTO 26480-151GAAL22, CON ZONIFICACIÓN CB/C CENTRO DE BARRIO, SUPERFICIE DEL PREDIO 136.21 M<sup>2</sup> ( CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO VEINTIUNO METROS CUADRADOS), ÁREA LIBRE 27.24 M<sup>2</sup> ( VEINTISIETE PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS), VIVIENDAS PERMITIDAS 04 ( CUATRO), SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 326.90 M<sup>2</sup> ( TRESCIENTOS VEINTISÉIS PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS).

B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTISÉIS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA DOS(02) AÑOS, FOLIO 012, EXPEDIDA PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON SELLO DE VENTANILLA ÚNICA DE LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DE FECHA 11 (ONCE) DE MARZO DE 2021( DOS MIL VEINTIUNO), DOCUMENTO SIGNADO POR EL C. ALEXIS HIRAM RAMÍREZ PÉREZ, JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE ALINEAMIENTO, USO DE SUELO Y LICENCIAS.

C. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO DEMOLICIÓN TOTAL PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A.C.P., EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL TRECE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA NO INDICA, FOLIO DEL DOCUMENTO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0071/2022, EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON CUENTA CATASTRAL, DONDE INDICA QUE "...DETERMINA PROCEDENTE LA DEMOLICIÓN TOTAL DE LA EDIFICACIÓN, ASÍ COMO AL PROYECTO DE OBRA NUEVA..." ASÍ COMO TAMBIÉN INDICA "...EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA Estrictamente DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA LLEVAR A CABO LA DEMOLICIÓN TOTAL DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN 3 NIVELES ( P.B. + 2 NIVELES) CON SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 199.87M<sup>2</sup> Y PROYECTO DE OBRA NUEVA PARA UN LOCAL COMERCIAL EN P.B. Y 3 VIVIENDAS, EN TRES NIVELES ( SEMISÓTANO+P.B. +2 NIVELES) CON UNA ALTURA A NIVEL DE PISO TERMINADO EN AZOTEA DE 10.34M<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 324.93 M<sup>2</sup> SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y CONSTRUCCIÓN EN SEMISÓTANO DE 130.62 M<sup>2</sup> PROPORCIONANDO 6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO..."

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

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 septiembre de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

En principio, 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 octubre de dos mil veinticuatro, el [REDACTED] objeto del presente procedimiento, formulo alegatos de manera verbal, en los cuales ratifiqué el escrito de observaciones antes señalado, 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 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 las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran 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 hacen consistir en las siguientes:

1.- Copia Certificada por Notario Público número trece de la Ciudad de México, del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FABJ-067-22, con fecha de registro siete de octubre de dos mil veintidós, referente al 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.

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0127, con fecha de expedición veintiséis de abril de dos mil veintiuno, referente al inmueble ubicado en Porfirio Díaz, número oficial asignado 146 (ciento cuarenta y seis), colonia Extremadura Insurgentes, demarcación territorial Benito Juárez, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

3.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 26480-151GAAL22, con fecha de expedición veintidós de septiembre de dos mil veintidós, referente al inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

4.- Original del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 0076, con sello de registro de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, referente al inmueble visitado, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403, del



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024**

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

5.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0071/2022, de fecha trece de enero de dos mil veintidós, 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, a través del cual se emite dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

6.- Original del Dictamen de Verificación de Áreas del Inmueble, de fecha veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero en Arquitectura Jorge Isaac Lara Cortes, Director Responsable de Obra número DRO-1306; mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, en la que observó una obra nueva en etapa de acabados, conformada por semisótano, planta baja y 2 (dos) niveles superiores. -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0127, con fecha de expedición veintiséis de abril de dos mil veintiuno, se desprende que al inmueble ubicado en Porfirio Díaz, colonia Extremadura Insurgentes, demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 146 (ciento cuarenta y seis), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. -----

Por lo que hace al original del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 0076, con sello de registro de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro, en el cual hacen del conocimiento la terminación de la obra desarrollada; es de señalar la prueba de cuenta no cumple con el requisito de idoneidad en la materia sobre la cual versa el asunto que nos ocupa, pues no se trata de documento que demuestre que las intervenciones observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentren permitidas en el inmueble en cuestión, de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, particularmente el Programa Delegacional aplicable al inmueble visitado, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----

Por lo que hace al Dictamen de Verificación de Áreas del Inmueble, de fecha veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] de Obra número [REDACTED] es necesario precisar que si bien, se trata de un documento realizado por una persona física, quien de conformidad con el artículo 34, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en algunos casos y bajo supuestos específicos actúa como auxiliar de la Administración Pública, tal y como lo es ordenar y hacer valer en la obra la observancia a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones en cita, suscribir actos en los que acepta la responsabilidad de lo asentado en una manifestación de construcción, realizar un registro de obra ejecutada, llevar a cabo dictámenes de estabilidad o seguridad estructural de una edificación, o bien realizar un visto bueno de seguridad y operación de una obra; no obstante, en el caso en concreto, actúa como un particular que presta sus servicios a la persona visitada para acreditar sus pretensiones, por lo que su criterio puede no resultar imparcial en el presente asunto, además de que dicho documento no es determinante para desvirtuar lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, quien goza de fe pública en el ejercicio de sus atribuciones, por ende no es la instrumental idónea con la que se acredite



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentren permitidas.

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/767/2024**

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 26480-151GAAL22, con fecha de expedición veintidós de septiembre de dos mil veintidós, para el inmueble visitado, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II segundo párrafo 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, folio FABJ-067-22, con fecha de registro siete de octubre 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 procedente imponerse de las disposiciones específicas en el determinadas.

Establecido lo que antecede, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **CB/3/20/A** [Centro de Barrio, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad A]; en este sentido, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que como ha quedado establecido en la zonificación el inmueble visitado tiene permitidos 3 (tres) niveles máximos de construcción, siendo el caso que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble conformada por semisótano, planta baja y 2 (dos) niveles superiores, es decir 3 (tres) niveles; no obstante, y toda vez que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

del acta de visita de verificación no se advierte la altura del semisótano, relativa particularmente al nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta, ni la altura total del inmueble visitado, esta autoridad no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de dicha obligación.

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante permitidas, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 139.32 m<sup>2</sup> (ciento treinta y nueve punto treinta y dos metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 20% (veinte por ciento) de área libre, y por consiguiente el 80% (ochenta por ciento) restante será de desplante, lo que corresponde a 27.86 m<sup>2</sup> (veintisiete punto ochenta y seis metros cuadrados) y 111.46 m<sup>2</sup> (ciento once punto cuarenta y seis metro cuadrados), respectivamente, siendo que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble cuenta con un área libre de 25.17 m<sup>2</sup> (veinticinco punto diecisiete metros cuadrados) y desplante de 114.15 m<sup>2</sup> (ciento catorce punto quince metros cuadrados), incumpliendo 2.69 m<sup>2</sup> (dos punto sesenta y nueve metros cuadrados) en ambos casos.

No obstante lo anterior, considerando que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es de 139.32 m<sup>2</sup> (ciento treinta y nueve punto treinta y dos metros cuadrados), y que de las documentales exhibidas como pruebas por la persona visitada se desprende una superficie del predio de 136.21 m<sup>2</sup> (ciento treinta y seis punto veintidós metros cuadrados), lo cual pone de manifiesto una diferencia de 3 (tres) metros en la superficie antes señalada; no es posible determinar objetivamente el cumplimiento o incumplimiento de las superficies de área libre y desplante.

Finalmente para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, al respecto la Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)", contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en la parte que interesa, señala:

**Norma General de Ordenación número 1, denominada "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)"**

"(...) El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

Se calcula con la expresión siguiente:  $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$ .

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida (...)"

Derivado de lo anterior, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, la superficie de desplante que corresponde al inmueble visitado es de 111.46 m<sup>2</sup> (ciento once punto cuarenta y seis metro cuadrados), por lo que se procede a calcular la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

$$\text{CUS} = 111.46 \text{ (superficie de desplante)} \times 3 \text{ (número de niveles permitidos)} / 139.32 \text{ (superficie total del predio)} = 2.4$$

$$2.4 \text{ (CUS)} \times 139.32 \text{ (superficie total del predio)} = 334.38 \text{ (superficie máxima de construcción en metros cuadrados).}$$

Es decir, que la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al inmueble verificado es de 334.38 m<sup>2</sup> (trescientos treinta y cuatro punto treinta y ocho metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se desprende que la superficie construida a partir del nivel de banqueta es de 296.09 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y seis punto cero nueve metros cuadrados), por lo que resulta claro que hasta el momento de la visita de verificación cumple con la superficie máxima de construcción requerida.

Asimismo, continuando con el estudio de dicho certificado se advierte que el inmueble de mérito 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 estudio, así como 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; 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 emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en obra nueva se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el seis de mayo de dos mil cinco.**

(...)

**4. En 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 nacionales 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 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.**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

(...)  
**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.

En tales condiciones, la persona visitada presentó el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0071/2022, de fecha trece de enero de dos mil veintidós, 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 que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de la edificación existente en 3 niveles (P.B. + 2 niveles) con superficie de construcción de 199.87m<sup>2</sup> y proyecto de obra nueva para un local comercial en p.b. y 3 viviendas, en tres niveles, (semisótano, + P.B. + 2 niveles) con una altura a nivel de piso terminado en azotea de 10.34 m y en una superficie de construcción de 324.93 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueteta y construcción en semisótano de 130.62 m<sup>2</sup>, proporcionado 6 cajones de estacionamiento.

Bajo ese contexto, y tal y como ya se había establecido del acta de visita de verificación no se desprende la altura, por lo que no es posible determinar el cumplimiento cabal de la obligación en estudio.

En virtud de lo anterior, en términos de las determinaciones hasta aquí decretadas, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/767/2024

**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 poner fin al presente procedimiento, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

**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.

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al [REDACTED] o a través del [REDACTED] 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, 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 TEPOZOTLAN ARANDA

REVISÓ  
MICHAEL MOISÉS ORTEGA RAMÍREZ