



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

En la Ciudad de México, a nueve de noviembre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Santiago, número cincuenta y cinco (55), Barrio Santiago Norte, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil doscientos cuarenta (08240), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El quince de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día diecinueve del mismo mes y año, por Nohemí Lozano Gómez, 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 esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinte de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4016/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El treinta de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como representante legal de la personal moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó auto de cinco de octubre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, por acreditada su personalidad y el interés de su representada, como propietaria del inmueble visitado, por señalado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas descritas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas que ofreció. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veintiséis de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y presentados alegatos de manera escrita, 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, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en áreas de actuación referente a las áreas de conservación patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación 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 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: -----

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASI INDICARLO PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR MANIFESTACIÓN DE OBRA VISIBLE, Y PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA QUE SUSCRIBE, PEDI LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL [REDACTED] AL NO ENCONTRARSE, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL INMUEBLE, MISMO QUIEN ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA PARCIALMENTE DEMOLIDA Y CUBIERTA CON LÁMINA GALVANIZADA, MANIFESTACIÓN DE OBRA VISIBLE, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN INMUEBLE A CIELO ABIERTO, CON BARDAS PERIMETRALES PARCIALMENTE DEMOLIDAS, ASI COMO UN CUERPO CONSTRUCTIVO PROVISIONAL A BASE DE MADERA QUE ES OCUPADO COMO OFICINA, AL FONDO DEL INMUEBLE SE ADVIERTE UNA EXCAVACIÓN PARA CAJONES DE CIMENTACIÓN, AL MOMENTO SE ADVIERTE EL HABILITADO DE ACERO PARA CONTRATRAVES, ASÍ COMO EL HABILITADO DE CIMBRA. SE OBSERVA PERSONAS TRABAJANDO AL INTERIOR ASÍ COMO UNA RETROEXCAVADORA. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA EN PROCESO 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1145.00 M2 (MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B), C D Y K) AL MOMENTO NO HAY AREA CONSTRUIDA POR EL AVANCE DE LA OBRA. 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA MAS PRÓXIMA, SE UBICA ENTRE CANAL DE OHTENCO Y MARIANO ABASOLO A 60 METROS DE ESTA ÚLTIMA. 10. LOS METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 17.20 ML (DIECISIETE PUNTO VEINTE METROS LINEALES). EN CUANTO A LAS LETRAS A, B Y C. DOCUMENTOS DESCRITOS EN LA PARTE CORRESPONDIENTE. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble con el aprovechamiento de obra en proceso, el cual contaba con una fachada parcialmente demolida y cubierta con lámina galvanizada, asentando que al interior se trataba de un predio a cielo abierto, cuyas bardas perimetrales también se encontraban parcialmente demolidas, constatando una excavación para cajones de cimentación, el habilitado de acero para contratraves, así como el habilitado de cimbra, advirtiendo personal trabajando y una retroexcavadora. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidas las siguientes instrumentales:-----

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN RESPECTIVA, FOLIO 6619-151LOED22 PARA EL DOMICILIO DE AVENIDA SANTIAGO NUMERO 55 COLONIA BARRIO SANTIAGO NORTE C.P. 08240 ALCALDÍA IZTACALCO CUENTA EN UNA SUPERFICIE DEL PREDIO 1170.51 M2..
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN IZTACALCO, TIPO COPIA SIMPLE. CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO 44/21 PARA EL DOMICILIO DE AVENIDA SANTIAGO NUMERO 55 COLONIA BARRIO SANTIAGO NORTE DELEGACIÓN IZTACALCO C.P. 08400 EN UNA SUPERFICIE DE 1170.51 M2..
- III.- DICTAMEN TÉCNICO OBRA MAYOR EN A CP. EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2024/2021 PARA EL DOMICILIO DE AVENIDA SANTIAGO NUMERO 55 COLONIA BARRIO SANTIAGO NORTE ALCALDÍA IZTACALCO, EN UNA SUPERFICIE DE 1170.51 M2. DOCUMENTO FIRMADO POR EL DR. JOSE MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES, DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO „

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, respecto de los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada solicita dejar sin efectos la orden y el acta de visita, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos de validez; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Por otra parte, de los alegatos presentados de forma escrita en la oficialía de partes de este Instituto, se advierte que únicamente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera pronunciamiento alguno. -----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada por el Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, identificado con el número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1191/2019, de diez de mayo de dos mil diecinueve, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble verificado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia certificada por el Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México, de la Opinión Técnica revalidación en Área de Conservación Patrimonial, identificada con el número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1114/2020, de fecha uno de septiembre de dos mil veinte, signado por el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

3.- Copia certificada por el Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México, del Dictamen Técnico obra mayor en Área de Conservación Patrimonial, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2024/2021, de siete de octubre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto del 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.

4.- Copia certificada por el Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México, de la Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, con número de folio 0237, con sello de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, 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.

5.- Copia certificada por el Notario Público número ochenta y nueve (89) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 6619-151LOED22, de veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, respecto del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos 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.

Como punto de partida, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 6619-151LOED22, de veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

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

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

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 (vigente al momento de la visita de verificación)-----

Artículo 21. -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, 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 el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en (sic) tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".-----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 158, de referencia, se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva. Bajo esa tesitura, toda vez que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

instrumento en estudio fue emitido el veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, es de señalar que a la fecha de la visita de visita de verificación no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que se encontraba vigente al momento de la visita en comento, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Así las cosas, del análisis del Certificado de cuenta, se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **H/3/30/MB** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre y Densidad Muy Baja], asimismo dada su ubicación del predio le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Santiago en el tramo G-H de Avenida Plutarco Elías Calles a: Calzada de la Viga [Eje dos (2) Oriente], que le concede la zonificación **HM/5/20/Z** [Habitacional Mixto, cinco (5) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre y Densidad Z]; aunado a que dicho inmueble se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, mismo que determina la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4", en Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de en cita. -----

En consecuencia, toda vez que se trata de un inmueble que se encuentra en área de conservación patrimonial, de conformidad con la Norma 4. Denominada "En Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68, 70 fracción I, y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con dictamen técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas; disposiciones que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiséis de septiembre de dos mil ocho. -----

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. -----

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 los* -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

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

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

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

I. Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano. -----

Ahora bien, a efecto de demostrar el cumplimiento a los dispositivos legales anteriormente estudiados, la persona visitada ofreció diversos instrumentos cuyo contenido se relaciona en el mismo sentido, siendo el más actual el Dictamen Técnico obra mayor en Área de Conservación Patrimonial, identificado con el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2024/2021, de siete de octubre de dos mil veintiuno, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se advirtió lo siguiente: -----

“... esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para llevar a cabo el proyecto de obra nueva **para 3 edificios para 69 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles), con altura de 13.00 metros al piso terminado de azotea y una superficie de construcción de 4,021.51 m² sobre nivel de banquetta, proporcionando 22 cajones de estacionamiento para automóviles y 20 lugares para bicicletas...**” (Sic) -----

De lo anterior, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva consistente en tres (3) edificios con sesenta y nueve (69) viviendas en cinco (5) niveles [P.B + cuatro (4) niveles], con altura de trece metros (13.00 m) al piso terminado de azotea y una superficie de construcción de cuatro mil veintiuno punto cincuenta y un metros cuadrados (4,021.51 m²) sobre nivel de banquetta, proporcionando veintidós (22) cajones de estacionamiento para automóviles y veinte (20) lugares para bicicletas, del inmueble verificado. ---

En ese sentido, una vez analizadas las constancias exhibidas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación advirtió un inmueble con fachada parcialmente demolida y cubierta con lámina galvanizada, asentando que al interior se trataba de un predio a cielo abierto, cuyas bardas perimetrales también se encontraban parcialmente demolidas, constatando una excavación para cajones de cimentación, el habilitado de acero para contratraves, así como el habilitado de cimbra, advirtiendo personal trabajando y una retroexcavadora, en un predio con una superficie total de mil ciento cuarenta y cinco metros cuadrados (1,145 m²), sin que asentara lo correspondiente a las superficies de desplante, área libre



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

y máxima de construcción, debido al avance de la obra; por tanto, esta autoridad determina que dichas superficies se encuentran dentro de los parámetros permitidos. -----

En consecuencia, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes anexadas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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

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

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

I. La resolución definitiva que se emita."-----

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, 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 el 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.- 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 a la persona moral denominada [REDACTED], por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED].-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/697/2022

o bien a través de los ciudadanos [redacted] y [redacted] personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] número [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] Ciudad de México. -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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 al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO