



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

En la Ciudad de México, a veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Tercera cerrada de Cándido Navarro, número 11 (once), Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02400 (dos mil cuatrocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1889/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/301/2021, misma que fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por el servidor público Moisés Jesús Navarrete Ruiz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como resguardante del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo del veintiuno del mismo mes y año, mediante el cual se solicitó a la promovente exhibiera el original o copia certificada de la documental que acredite su interés en el presente procedimiento, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.--

3.- En fecha once de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su calidad como interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase 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 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 12, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021

fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Azcapotzalco, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 en la parte conducente lo siguiente:

OBJETOS, LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:  
CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN 3RA CERRADA DE CÁNDIDO NAVARRO NÚMERO ONCE (11), COLONIA SAN JUAN TLHUACA, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO, CÓDIGO POSTAL 02400, EN CUMPLIMIENTO A ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE FECHA CUATRO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO AL MOMENTO POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO QUIEN LO ACREDITA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, PERSONA ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, EXPLICO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGANDO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. DICHA PERSONA PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN PREDIO EN EL CUAL SE LLEVÓ A CABO DEMOLICIÓN DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, AL MOMENTO SE OBSERVA FACHADA DE TAPIAL DE MADERA SIN NÚMERO VISIBLE, AL INTERIOR SE OBSERVA UN SOLO CUERPO CONSTRUCTIVO EL CUAL FUNCIONA COMO BODEGA Y SE OBSERVA SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE TRAZOS EN TERRENO ASI COMO TRABAJOS DE EXCAVACIÓN EN ÁREA LIBRE Y AL INTERIOR DEL CUERPO CONSTRUCTIVO. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN OBSERVO: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES TRABAJOS DE EXCAVACIÓN, 2. AL MOMENTO SE OBSERVA UN SOLO NIVEL SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, 3. AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS, 4. NO EXISTE SUPERFICIE PARA VIVIENDAS, 5. AL MOMENTO SE OBTIENEN LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS (386) METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE SETENTA PUNTO SESENTA Y SIETE (70.67) METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE TRESCIENTOS QUINCE PUNTO TREINTA Y TRES (315.33) METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE SETENTA PUNTO SESENTA Y SIETE (70.67) METROS CUADRADOS, E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE DOS PUNTO SESENTA Y CINCO (2.75) METROS, F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DE SETENTA PUNTO SESENTA Y SIETE (70.67) METROS CUADRADOS, G) ALTURA DE ENTREPISO DE DOS PUNTO SESENTA (2.60) METROS. 6. AL MOMENTO SE OBSERVAN TRABAJOS DE TRAZADO DE TERRENO ASI COMO EXCAVACIÓN EN ÁREA LIBRE ASI COMO DENTRO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO EN SECCIONES A UNA PROFUNDIDAD DE DOS PUNTO OCHO METROS EN SU SECCIÓN MAS PROFUNDA. 7. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE LA CERRADA DE CÁNDIDO NAVARRO Y 2A CERRADA DE CÁNDIDO NAVARRO, SIENDO SU ESQUINA MAS PROXIMA CON LA CERRADA DE CÁNDIDO NAVARRO A UNA DISTANCIA DE TREINTA Y OCHO (38) METROS. 8. DIMENSIÓN LINEAL DEL FRENTE DEL PREDIO ES DE NUEVE PUNTO SETENTA (9.70) METROS, AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTICULO 35 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALMENDRADO Y NÚMERO OFICIAL Y NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ALMENDRADO EN LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento que se llevó a cabo la demolición de los cuerpos constructivos; señalando un cuerpo de un nivel a partir de nivel de banquetta el cual funciona como bodega; asimismo la realización de trabajos de trazos en terreno y excavación en área libre y al interior del cuerpo constructivo, con las



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

superficies siguientes: predio 386 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y seis metros cuadrados), total de construcción y a partir de nivel de banquetta 70.67 m<sup>2</sup> (setenta punto sesenta y siete metros cuadrados), área libre 315.33 m<sup>2</sup> (trescientos quince punto treinta y tres metros cuadrados), desplante 70.67 m<sup>2</sup> (setenta punto sesenta y siete metros cuadrados), altura 2.75 m (dos punto setenta y cinco metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno; sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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".*

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, firmado por la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

[...] EN MI CALIDAD DE RESGUARDANTE DEL INMUEBLE 3RA CERRADA DE CANDIDO NAVARRO NO. 1, COLONIA PUEBLO SAN JUAN TLIHUACA ALCALDÍA AZCAPOTZALCO, CIUDAD DE MÉXICO, OTORGADA POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL HOY CIUDAD DE MÉXICO, MISMA QUE ACREDITO CON LA COPIA SIMPLE DE ACTA DE ENTREGA- RECEPCIÓN PARA CUSTODIA Y RESGUARDO DEL INMUEBLE ANTES MENCIONADO (...)

EN VIRTUD DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA REALIZADA EL DIA 05 (CINCO) DE OCTUBRE DE 2021 (DOS MIL VEINTIUNO) (...) MEDIANTE LA CUAL SE ME ENTREGO LA ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE FECHA 5 (CINCO) DE OCTUBRE DE 2021 (DOS MIL VEINTIUNO), Y LA ORDEN DE VISITA DE FECHA 04 (CUATRO) DE OCTUBRE DE 2021 (DOS MIL VEINTIUNO) CON NUMERO DE EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/301/2021, FOLIO OV/CDMXDU/301/2021 (...)

PARA LO CUAL AGREGO LO SIGUIENTE:

(...)

4. COPIA SIMPLE DEL DICTAMEN TECNICO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A AREAS DE CONSERVACION PATRIMONIAL, DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2018, MARCADO COMO EL OFICIO SEDUVI



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021

/ CGDAU/DPCU/3347/2018, SIGNADO POR LA ARQUITECTA BEATRIZ EUGENIA PEREZ MENDEZ DIRECTORA DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO (...)

EN VISTA DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASENTADA, EN EL QUE SE ESTABLECE QUE SE REALIZAN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN, HAGO MENCIÓN QUE LOS TRABAJOS REALIZADOS SE TRATA DE UN SALVAMENTO ARQUEOLOGICO POR PARTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA EN EL MULTICITADO INMUEBLE, POR LO QUE PARA ACREDITAR MI DICHO AGREGO:

COPIA SIMPLE DEL CONVENIO DE COLABORACION PARA LLEVAR A CABO EL PROYECTO DE SALVAMENTO ARQUEOLOGICO EN LA TERCERA CERRADA DE CANDIDO NAVARRO, NUMERO ONCE COLONIA SAN JUAN TLIHUACA, ALCALDIA AZCAPOTZALCO, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, MISMA QUE CELEBRAN EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA Y EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN EL QUE CONSTAN LOS TRABAJOS A REALIZAR Y CON ELLO SE PRETENDE ACREDITAR QUE LAS EXCAVACIONES REALIZADAS SE TRATAN DE LA REALIZACION DEL PROYECTO DE SALVAMENTO ARQUEOLOGICO, MISMO QUE INICIO EL DIA PRIMERO DE SEPTIEMBRE Y TIENE UNA DURACIÓN DE CUATRO MESES [...] (SIC).

Manifestación de la que se desprende que los trabajos realizados en el inmueble verificado consistentes en la excavación, se encuentran amparados por el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) de la ahora Ciudad de México, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho y el convenio de colaboración para llevar a cabo el proyecto de salvamento arqueológico en la tercera cerrada de Cándido Navarro.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 10896-151ALRA18, con fecha de expedición ocho de marzo de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Tercera Cándido Navarro, número 11 (once), Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, Código Postal 02400 (dos mil cuatrocientos), le aplica la zonificación: H/3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre y densidad Baja, una vivienda cada cien metros cuadrados de la superficie total del terreno), asimismo, le es aplicable la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro) en lo referente Áreas de Conservación Patrimonial.

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 146, con fecha de expedición nueve de febrero de dos mil dieciocho, emitida por el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble verificado está ubicado en Tercera Cerrada Cándido Navarro, Colonia Pueblo San Juan Tlihuaca, de la ahora Alcaldía Azcapotzalco, le fue asignado el número oficial 11 (once).

3.- Original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3347/2018, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, que contiene Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la entonces Directora del Patrimonio



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en la Tercera Cerrada Cándido Navarro, número 11 (once), Colonia Pueblo San Juan Tlihuaca, de la ahora Alcaldía Azcapotzalco, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, aunado que es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 (veintiséis), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, por lo que dicha autoridad emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 257.62 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y siete punto sesenta y dos metros cuadrados) en un nivel y el proyecto de obra nueva de 22 (veintidós) viviendas en 6 (seis) niveles (planta baja + (más) cinco niveles), con una altura de 15.20 (quince punto veinte) metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de baqueta de 1,455.54 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos cincuenta y cinco punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), proporcionando 6 (seis) cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados.

4.- Copia certificada por el Coordinador de Asuntos Jurídicos y Contenciosos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, del convenio de colaboración para llevar a cabo el proyecto Salvamento Arqueológico en la Tercera Cerrada de Cándido Navarro, número 11 (once), Colonia Pueblo San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que el Instituto Nacional de Antropología e Historia en colaboración con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, llevaran a cabo el proyecto de salvamento arqueológico en la Tercera Cerrada de Cándido Navarro, número 11 (once), Colonia Pueblo San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México, para la ubicación y registro de los hallazgos arqueológicos que pudieran encontrarse y recuperarse en el área de construcción.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha once de noviembre de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Que en este acto manifiesto que con relación al inmueble que dio origen a esta audiencia y a la creación del expediente INVEACDMX/OV/DU/301/2021, hago de conocimiento de esta autoridad administrativa la existencia del Fideicomiso Translativo de Dominio de fecha once de octubre de dos mil dieciocho celebrado por el Fideicomitente [REDACTED] y [REDACTED] por otra parte en su calidad de Fideicomisario el Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal y por otra en su calidad de Fidusuario [REDACTED] representada por sus Licenciados [REDACTED] y [REDACTED] quienes con el instrumento número 72,175 volumen 2278 celebrado ante el Licenciado Carlos A. Duran Loera, Notario Público número 11 de la actual Ciudad de México en donde acordaron que la creación de este Fideicomiso consiste en la realización de los Programas y proyectos aprobados por el INVI de un desarrollo habitacional en el inmueble fideicomitado sobre el cual se construirá un régimen de propiedad en condominio y las unidades resultantes serán transmitidas en propiedad a las personas que por escrito designe el Instituto de Vivienda de la actual Ciudad de México, razón por la cual y para dar cumplimiento a éste se tramitó el certificado de zonificación de fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, el cual viene agregado a este expediente en donde se manifiesta que el inmueble se encuentra dentro del polígono de actuación de las áreas de conservación patrimonial con fundamento en la Norma 4 del Programa General de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, por lo que se realizaron las solicitudes y los trámites necesarios ante el INAH para cubrir dicho



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

*requerimiento, lo que da origen a los trabajos de excavación que se realizan en el inmueble sujeto a esta verificación y en otro orden de ideas y para dar cumplimiento a lo requerido por esta autoridad administrativa hago del conocimiento que con fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México número 653 Bis vigésima primera época, en donde se publica el acuerdo por el que se establecen políticas en materia de construcciones y edificaciones para reactivar el sector de la construcción en la Ciudad de México, siendo todo lo que deseo manifestar [...]” (sic).*

Manifestación de la que se desprende medularmente que el inmueble visitado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, de conformidad con la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de actuación Número 4 (cuatro) en lo referente Áreas de Conservación Patrimonial, y en cumplimiento a esta, se llevaron a cabo las solicitudes y los trámites necesarios ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno.

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento que se llevó a cabo la demolición de los cuerpos constructivos; señalando un cuerpo de un nivel a partir de nivel de banquetta el cual funciona como bodega; asimismo la realización de trabajos de trazos en terreno y excavación en área libre y al interior del cuerpo constructivo, con las superficies siguientes: predio 386 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y seis metros cuadrados), total de construcción y a partir de nivel de banquetta 70.67 m<sup>2</sup> (setenta punto sesenta y siete metros cuadrados), área libre 315.33 m<sup>2</sup> (trescientos quince punto treinta y tres metros cuadrados), desplante 70.67 m<sup>2</sup> (setenta punto sesenta y siete metros cuadrados), altura 2.75 m (dos punto setenta y cinco metros lineales).

En ese tenor, es imperante precisar que en la orden de visita de verificación administrativa de fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se señaló que el objeto de la visita es verificar el cumplimiento de las obligaciones en materia de desarrollo urbano, la zonificación aplicable, así como la correcta aplicación de la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de actuación Número 4 (cuatro) en lo referente Áreas de Conservación Patrimonial, prevista en el Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación); en ese sentido, toda vez que el inmueble en estudio se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere aviso, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI).

En esa tesitura, y siendo que en el caso en concreto la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto constató que en el inmueble objeto del presente procedimiento se llevaron a cabo trabajos de demolición y al momento se realizan trazos de terreno y excavación, es evidente que el visitado tiene la obligación de acreditar contar con aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se haga constar que las intervenciones realizadas al inmueble verificado se encuentran permitidas por dicha autoridad.

Una vez precisado lo anterior, con la finalidad de acreditar el cumplimiento a la obligación antes referida, durante la substanciación del presente procedimiento la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble verificado, ofreció como medio de prueba el original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3347/2018, de fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, emitido por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), que contiene el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para el inmueble ubicado en la Tercera Cerrada Cándido Navarro, número 11 (once), Colonia Pueblo San Juan Tlihuaca, de la ahora Alcaldía Azcapotzalco, del que se desprende que es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 (veintiséis), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, por lo que dicha autoridad emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para **llevar a cabo la demolición total de una superficie de 257.62 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y siete punto sesenta y dos metros cuadrados) en un nivel** y el proyecto de obra nueva de 22 (veintidós) viviendas en 6 (seis) niveles (planta baja + (más) cinco niveles), con una altura de 15.20 (quince punto veinte) metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de baqueta de 1,455.54 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos cincuenta y cinco punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), proporcionando 6 (seis) cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, siendo evidente que los trabajos de demolición observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, se encuentran amparados por el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial en estudio.

Por lo que hace a los trabajos de excavación realizados en el inmueble en estudio, la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, ofreció como medio de prueba la copia certificada por el Coordinador de Asuntos Jurídicos y Contenciosos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, del Convenio de Colaboración para llevar a cabo el Proyecto Salvamento Arqueológico en el inmueble que nos ocupa, celebrado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en colaboración con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el cual tiene como objeto llevar a cabo trabajos arqueológicos para la ubicación y registro de los hallazgos que pudieran encontrarse y recuperarse en el área de construcción; en esa tesitura, es evidente que los trabajos de excavación observados al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, derivan del proyecto de Salvamento Arqueológico.

De lo anterior, esta Autoridad determina que la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los trabajos de demolición llevados a cabo en el inmueble de mérito, de conformidad con lo autorizado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

*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 establecido en los numerales 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación.

**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*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

*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.*

**Artículo 51.** *Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:*

**I.- En suelo urbano:** *Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento*

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que al momento de la visita de verificación se observaron trabajos de trazos y excavación, para que en el caso de realizar mayores intervenciones en el inmueble en estudio, estos se apeguen a lo autorizado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación), así como las disposiciones legales y administrativas aplicables, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación Administrativa.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Esta Autoridad determina que la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/301/2021**

autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] interesada del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 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.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Elaboró:  
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Arana Jessica Rivero Cruz.