



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

En la Ciudad de México, diez de enero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El doce 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 mismo día, por María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto dictado el mismo doce de septiembre de dos mil veintidós, la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión temporal total de actividades del inmueble verificado, consecuentemente, en cumplimiento al mismo, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en la misma fecha; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el catorce de septiembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG /DEVA /DVSC /3899/ 2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] en representación de la ciudadana [REDACTED], quien dijo ser propietaria del inmueble visitado, 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; al cual le recayó acuerdo de fecha treinta de septiembre de dos mil veintidós, y en el que se previno al promovente por una sola vez a efecto de que acredite fehacientemente la personalidad con la que actúa y el interés de su representada en el presente procedimiento, pues las documentales con las que pretendió comprobar su interés fueron exhibidas en copia simple. -----

3.- El tres de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien manifestó desconocer el estado procesal en el cual se encontraba el presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha siete de noviembre del mismo año, y por el que se ordenó la reposición del procedimiento en términos del artículo 272-G del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación del Distrito Federal en términos de su artículo 7, lo anterior con el afán de salvaguardar los derechos de la promovente de certeza jurídica y acceso a la tutela jurisdiccional efectiva, determinando procedente notificarle el acuerdo de fecha treinta de septiembre mediante el cual se le previno a efecto de que acreditara su interés en el presente procedimiento. -----

4.- El día dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, la ciudadana [REDACTED] desahogo la prevención señalada en los párrafos anteriores, recayéndole acuerdo de fecha veintidós de noviembre del mismo año, teniéndole por autorizado a la persona señalada para oír y recibir notificaciones, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y teniéndole por ofrecidas y admitidas pruebas. -----

5.- El día veintinueve de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] por medio del cual exhibió diversas documentales y solicitó el levantamiento de la medida cautelar impuesta al inmueble [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

objeto del presente procedimiento, por lo que el cinco de diciembre de dos mil veintidós se dictó acuerdo a través del que se ordenó el levantamiento de los sellos de suspensión, mismos que fueron retirados el mismo día. -----

6.- El trece de diciembre de dos mil veintidós se desarrolló la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por la promovente a quien se le reconoció su interés como propietaria del inmueble visitado, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, teniéndose por realizados alegatos de manera verbal y turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

7.- El diez de enero de dos mil veintitrés se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual exhibe alcance con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0007/2023 de fecha dos de enero de dos mil veintitrés, al cual le recayó proveído de misma fecha a efecto de ser integrado al expediente en que se actúa. -----

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 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, y 140 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 Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el quince de septiembre del dos mil y el veintinueve de septiembre de dos mil ocho respectivamente, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

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: -----

1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO, INMUEBLE PREEXISTENTE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES MISMO QUE SE ENCUENTRA SIN MOBILIARIO, ENSERES Y/O USO ESPECÍFICO EN EL QUE SE LLEVAN AL CABO TRABAJOS DE DEMOLICIÓN POR MEDIOS MANUALES Y DE ACABADOS EN GENERAL CONSISTENTES EN SUSTITUCIÓN DE PISOS INSTALACIONES ELÉCTRICAS, VENTANAS Y PUERTAS, PINTURA, REPELLADO DE MUROS, EN EL CENTRO DEL PREDIO ADVIERTO INSTALADO UNA ESTRUCTURA METÁLICA A BASE DE VIGAS IPR. NO ES ÓBICE SEÑALAR QUE EL ÚLTIMO NIVEL SE ADVIERTE LA LOSA DE AZOTEA DE LOSACERO CUYAS CARACTERÍSTICAS REFIEREN DE RECIENTE SUSTITUCIÓN. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO, ADVIERTO TRABAJOS DE MODIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN ASI COMO SUSTITUCIÓN DE INSTALACIONES Y ACABADOS EN GENERAL. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE INMUEBLE PREEXISTENTE CON LOS TRABAJOS ANTES SEÑALADOS. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES (SEIS NIVELES EN TOTAL). 5 EL NÚMERO DE VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 6. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS, NO ES POSIBLE DETERMINAR DEBIDO AL AVANCE DE LA OBRA. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (148M2) CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE LA DOCUMENTAL IDÓNEA. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE, (15.50 M2) QUINCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE (132M2) CIENTO TREINTA Y DOS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE (21M) VEINTIÚN METROS LINEALES DEL NIVEL DE BANQUETA AL LECHO BAJO DE LA LOSA DEL ÚLTIMO NIVEL. F) ALTURA DE ENTREPISOS, (2.90M) DOS PUNTO NOVENTA DEL NIVEL DE PISO TERMINADO AL LECHO BAJO DE LOSA. G) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA (795M2) SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. 8. INDICAR ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA, ENTRE PUENTE PEREDO Y VISCAINAS SIENDO O ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PROXIMA A VEINTE METROS LINEALES DE DISTANCIA. 9. EL INMUEBLE MIDE DIEZ METROS LINEALES DE FRENTE EN RELACIÓN A LOS INCISOS A,B, C Y D REFIERE A DOCUMENTOS MISMOS NO SE EXHIBEN. -----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un inmueble preexistente constituido de planta baja y cinco niveles, en el que se desarrollan trabajos de demolición por medios manuales y de acabados en general, los cuales consisten en sustitución de pisos, instalaciones eléctricas, ventanas y puertas, pintura y repellado de muros, advirtiéndose en el centro del inmueble la instalación de una estructura metálica a base de vigas IPR, además señaló que en el último nivel se advierte la losa de la azotea de losacero de reciente sustitución. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

En ese sentido, las manifestaciones vertidas por la promovente se enfocan principalmente a señalar que, en efecto, se ejecutaron diversos trabajos en el inmueble visitado. -----

Por otra parte, en la audiencia celebrada el trece de diciembre de dos mil veintidós se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por la promovente y quien en la etapa de alegatos solicitó que los documentos que fueron presentados por su representada fueran valorados por esta autoridad, hecho que acontecerá en el momento procesal oportuno, sin que se adviertan otros argumentos sobre los cuales deba realizarse manifestaciones adicionales al respecto. -----

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 a los ordenamientos legales aplicables.-----

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.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 60128-151LOMA22D de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, emitido para el inmueble ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil diez (06010), Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----

2.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2895/2022 de fecha seis de octubre de dos mil veintidós, mediante el cual se emite Dictamen Técnico para los Trabajos de Obra Menor en A.C.P., emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, referente al inmueble ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----

3.- Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPECUEP/3495/2022 de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós, mediante el cual se emite Dictamen Técnico para los Trabajos de Obra Menor en A.C.P., emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, referente al inmueble ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

4.- Original de la Autorización número 406/22 de fecha cinco de octubre de dos mil veintidós, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, expedido para el inmueble ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----

5.- Original del oficio 401.2C.6-2022/2615 de fecha catorce de noviembre de dos mil veintidós signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia con información referente al inmueble ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- Ahora bien, es oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 60128-151LOMA22D de fecha veintiséis de septiembre 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 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 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 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 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:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

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. -----

Así pues, del estudio del Certificado antes referido, se advierte que el mismo fue emitido el veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, es decir, posterior a que se desarrolló la visita de verificación; no obstante, se expidió de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigentes al momento de la diligencia, así también, destaca que el inmueble visitado se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial y se encuentra ubicado dentro del polígono de zona de monumentos históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro B. -----

En ese sentido, toda vez que el inmueble visitado se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial y dentro de un polígono de zona de monumentos históricos, de conformidad con lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa antes mencionado, numeral 1, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68 y 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada contar con dictamen técnico, registro de intervenciones u opinión técnica según sea el caso, otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y con autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia con los que ampare que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve 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 requieren 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. -----

Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

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. -----

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, en este punto es conveniente evocar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación quien asentó en el acta de visita lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

"se llevan a cabo trabajos de demolición por medios manuales y de acabados en general consistentes en sustitución de pisos, instalaciones eléctricas, ventanas y puertas, pintura repellido de muros, en el centro del predio advierte instalado una estructura metálica a base de vigas IPR. No es óbice señalar que el último nivel se advierte la losa de azotea de losacero cuyas características refieren de reciente sustitución"... " (sic). -----

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, la persona visitada exhibió la autorización número 406/22 de fecha cinco de octubre de dos mil veintidós firmada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, documento mediante el cual se le permitió llevar a cabo los trabajos que a continuación se señalan: -----

"Tipo de proyecto de obra ("OBRA MENOR")

Se autoriza a los arriba suscritos se realice la obra consistente en:

TRABAJOS DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE DE CONSTRUCCIÓN CONTEMPORANEA, CONSISTENTE EN:

REPARACIÓN DE PISOS (CAMBIO DE LOSETAS DAÑADAS) NIVELADO.

REGENERACIÓN DE VENTANERÍA.

APLICACIÓN DE PINTURA EN INTERIORES (VINILICA EN COLORES PASTEL).

APLICACIÓN DE PINTURA EN EXTERIORES (FACHADAS) IGUALANDO A LA EXISTENTE.

RESANES DE APLANADOS EN MUROS.

SE UTILIZARÁN TORRES PARA ANDAMIOS O HAMACAS, ASÍ COMO ESCALERAS (NO SE TOCARÁ LA ESTRUCTURA)".

Concatenado a lo anterior, la persona visitada exhibió el oficio número 401.2C.6-2022/2615 de fecha catorce de noviembre de dos mil veintidós firmado en ausencia de la Coordinadora Nacional de Monumentos Históricos por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, a través del cual se informa lo siguiente: -----

"de la supervisión periódica practicada por personal técnico adscrito a esta Dirección, se constató que los trabajos de obra menor ejecutados... coinciden con los puntos autorizados por esta Unidad Administrativa..." -----

Así pues, de las transcripciones que anteceden, se desprende que mediante la autorización número 406/22, se le permitió a la persona visitada llevar a cabo diversos trabajos en el inmueble materia del presente procedimiento, y a su vez, del oficio 401.2C.6-2022/2615 se advierte que **previa supervisión practicada por personal técnico** el Instituto Nacional de Antropología e Historia, constató que los trabajos ejecutados coinciden con los que previamente le autorizó a la aquí interesada. -----

Por otro lado, la persona visitada exhibió el Dictamen Técnico para los trabajos de Obra Menor en A.C.P. con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2895/2022 de fecha seis de octubre de dos mil veintidós firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que se desprende lo subsecuente: -----

"emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para realizar los trabajos de obra menor, que consisten en: renivelación de pisos; reparación y sustitución de pisos de loseta cerámica y aplanados de muros en yeso y cemento; rehabilitación de ventanas y aplicación de pintura vinílica en el interior y exterior del inmueble, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia" -----

En este punto es oportuno evocar que mediante oficio SEDUVI/DGOU/2278/2022 de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós el Director General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, solicitó a este Instituto el levantamiento provisional de los sellos de suspensión que en su momento imperaban en el inmueble visitado, lo anterior a efecto de comprobar el estatus de las obras que se ejecutaban en el predio bajo el dictamen favorable emitido por esa Dirección; a tal solicitud recayó acuerdo de fecha veinte de octubre de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

mismo año, proveído mediante el cual se ordenó el levantamiento provisional de sellos por un lapso de dos horas, a efecto de que se realizara la inspección antes señalada. -----

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió Dictamen Técnico para los trabajos de Obra Menor en A.C.P. con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP /3495/2022 de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintidós firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, en el que se determinó lo siguiente: -----

"emite dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial, para concluir los trabajos de obra menor, que consisten en remoción de acabados deteriorados en pisos, muros plafones; colocación de aplanados en plafones, muros interiores y exteriores (cubo de ventilación) aplicación de sellador y pintura vinílica; en azotea, limpieza de pisos, lechada para sellado a base de mezcla fina de cemento, cero fino y aplicación de impermeabilizante; sustitución de láminas metálicas, colocación de escalera marinera, rehabilitando el cubo existente; mantenimiento a herrerías, carpinterías, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas (sustitución de tapas de contactos, apagadores en 5° nivel se realizará canalización). -----

Del mismo modo, en autos del presente expediente corre agregado el escrito de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, signado por la ciudadana [REDACTED] recurso a través del cual anexó copia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0007/2023 emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en alcance a los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2895/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP /3495/2022, mismo que en observancia del principio de buen fe, consagrado en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se valora en términos de los diversos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, misma de la que se advierte lo siguiente: -----

"Una vez revisada la información complementaria en la que aclara las superficie de mantenimiento e intervención de losa y en seguimiento a los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2895/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3495/2022, antes citados referente a los trabajos de obra menor ejecutados y manifestados en su escrito en el que argumenta que no hubo sustitución de losa de azotea, toda vez que los trabajos realizados referente a la sustitución de láminas en mal estado son considerados como trabajos de mantenimiento a la misma, siendo considerada únicamente como intervención la perforación de losa de azotea en un área de 1m2, una vez descrito lo anterior y bajo el principio de buena fe... esta Dirección considera procedente la conclusión de los trabajos menores iniciados. -----

"emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para concluir los trabajos de obra menor, que consisten en: remoción de acabados deteriorados en pisos, muros, plafones; colocación de aplanados en plafones, muros interiores y exteriores (cubo de ventilación), aplicación de sellador y pintura vinílica; en azotea: limpieza de pisos, lechada para sellado a base de mezcla fina de cemento, cero fino y aplicación de impermeabilizante; mantenimiento en losa sustituyendo láminas en mal estado por nuevas cumpliendo con las especificaciones que para su instalación se requieren en un área de 10.75 m2, intervención de 1m2 de losa para la colocación de escalera marinera y tapa de lámina para acceso a azotea, rehabilitando el cubo existente; mantenimiento a herrerías, carpinterías, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas (sustitución de tapas de contactos, apagadores en 5° nivel se realizará canalización). -----

Por lo anterior, es de concluir que mediante los dictámenes con números de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2895/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3495/2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda le permitió a la persona visitada llevar a cabo los trabajos previamente enunciados, así como que derivado de la información complementaria que la aquí interesada presentó ante dicha Dependencia, con la cual aclaró las superficies de mantenimiento e intervención de losa, a través del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0007/2023, dictado en alcance a los comunicados citados en líneas que anteceden, la Dirección en comento emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a efecto de concluir los trabajos ejecutados en el inmueble objeto del presente procedimiento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

Consecuentemente, toda vez que la persona visitada demostró contar con autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y con Dictamen Técnico Favorable dictado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante los cuales dichas autoridades permiten la ejecución de los trabajos que se realizan en el inmueble visitado; acredita el cumplimiento de lo dispuesto en la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo establecido en los artículos 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; por lo que esta autoridad determina procedente poner fin al presente procedimiento. -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada para que otorgue cabal cumplimiento a la autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y a los dictámenes dictados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como para que se abstenga de realizar trabajos en el inmueble visitado que no le fueron permitidos por las autoridades antes referidas. -----

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

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

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/683/2022

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.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio ubicado en calle López, número noventa y ocho (98), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO