



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

En la Ciudad de México, doce de abril de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Minería, número sesenta (60), colonia Escandón II Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil ochocientos (11800), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día diecinueve del mismo mes y año por Francisco Javier Hernández Sandoval, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto de veintidós del mismo mes y año, dictado por la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión temporal total de actividades del inmueble verificado; consecuentemente, en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad en similar data; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/879/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien dijo ser [REDACTED] de los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; ocuso, al que le recayó proveído de fecha seis del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente y el interés del mismo y de sus representados, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día veintisiete de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] y [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogada la prueba ofrecida y admitida, asimismo, se tuvieron por no formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

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 persona visitada; 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 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y su fe de erratas, publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fechas treinta de septiembre y doce de diciembre de dos mil ocho respectivamente, **específicamente en lo concerniente a la correcta aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial**, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE MINERÍA NÚMERO 60, COLONIA ESCANDON II SECCIÓN, ALCALDIA MIGUEL HIDALGO, CODIGO POSTAL 11800, CIUDAD DE MÉXICO, CORROBORANDO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON SEÑALAMIENTO OFICIAL DE CALLE, CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE, CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASI CORROBORARLO CON EL C. VISITADO X, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA. AL BRINDARNOS TODAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACION SE REALIZA INSPECCION OCULAR EN EL INMUEBLE DE MERITO HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON PREDIO DE GEOMETRIA RECTANGULAR, EN DONDE SE UBICA UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE DE CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, CON FACHADA COLOR VERDE, DOS CORTINAS METÁLICAS Y UNA PUERTA DE ACCESO PEATONAL EN PLANTA BAJA, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN PASILLO POR EL ACCESO PEATONAL EL CUAL CONDUCE A UN ÁREA LIBRE DONDE TAMBIÉN EXISTEN UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN A LOS NIVELES SUPERIORES EN DÓNDE SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y ACABADOS EN LOS DISTINTOS NIVELES. 2.- AL MOMENTO SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACIÓN EN TODOS LOS NIVELES, PINTURA DE ESCALERAS, COLOCACION DE INSTALACIONES Y MOBILIARIO HABITACIONAL AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE VISITADO ES DE OBRA EN PROCESO DE REMODELACION EN ETAPA DE ACABADOS Y COLOCACION DE INSTALACIONES Y MOBILIARIO. 4.- LA EDIFICACIÓN CUENTA CON CUATRO NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 5.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS AL MOMENTO SE ADVIERTEN SIETE UNIDADES PRIVATIVAS EN PROCESO DE REMODELACIÓN Y ACABADOS, 6.- SUPERFICIE DE VIVIENDAS. 7.- MEDICIONES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE CIENTO DOCE PUNTO CUARENTA Y CINCO (112.45)METROSCUADRADOS). B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE ONCE PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (11.65 M²). C) SUPERFICIE DE DESPLANTE DE CIEN PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (100.80 M²). D) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTO QUE SEÑALE. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE DE ONCE PUNTO CUARENTA METROS (11.40 M). F) ALTURA DE ENTREPISOS DE DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS (2.85M). 8.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE AVENIDA JOSE MARTI Y AVENIDA PROGRESO, ESTANDO A 30 METROS DE AVENIDA JOSÉ MARTÍ. 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON UN FRENTE DE SIETE PUNTO CUARENTA Y TRES (7.43) METROS HACIA CALLE MINERÍA. -----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble con una edificación preexistente constituida de cuatro (4) niveles, en cuyo interior se advierten trabajos de remodelación consistentes en pintura de escaleras, colocación de instalaciones y mobiliario habitacional en todos los niveles. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen 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. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Al respecto, es conveniente precisar que de las manifestaciones hechas valer por la parte interesada se advierte que éstas se constriñen a exponer que con la probanza aportada, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -

Por otra parte, toda vez que no fueron formulados alegatos tal y como se hizo constar en la audiencia de fecha veintisiete de marzo de la presente anualidad, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Previamente a la valoración de la prueba, 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, el documento aportado por la persona interesada, se presumirá cierto 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 el mismo, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de la prueba ofrecida y admitida que factiblemente guarda relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la cual se hace consistir en la siguiente: -----

1. Original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 74/24, con fecha en sello de recepción de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III 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 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a los trabajos de intervención a un inmueble preexistente consistentes en pintura de escaleras, colocación de instalaciones y mobiliario habitacional en todos los niveles. -----

En este punto, resulta oportuno señalar que corre agregado en los autos del presente procedimiento copia certificada por notario público del instrumento notarial ciento sesenta y nueve mil quinientos ochenta y siete (169,587) de fecha veinte de abril de dos mil veintitrés, en el que se hizo constar entre otras cosas el contrato de compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que el antecedente del título de propiedad data de mil novecientos cincuenta y cinco. -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 21...

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

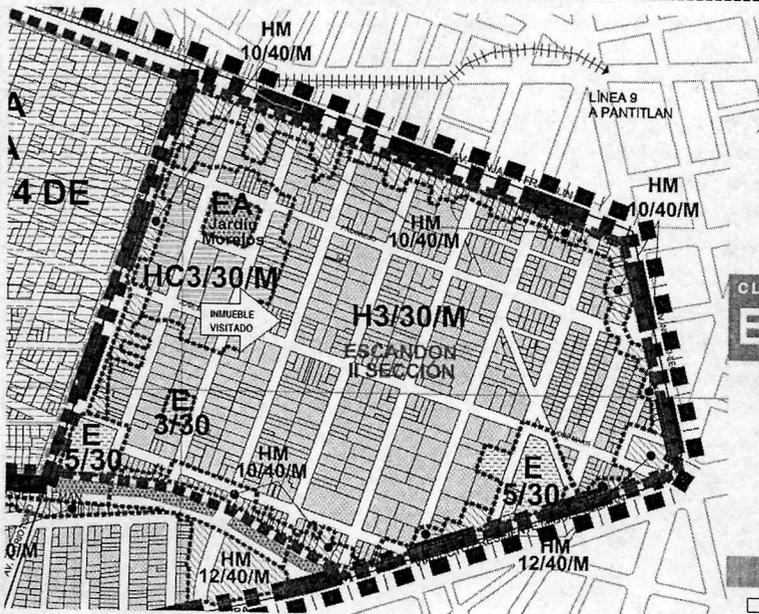
II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

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

- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o
- b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

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

Sin que la persona visitada haya demostrado contar con Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en consecuencia, y con la finalidad de determinar si los trabajos de intervención realizados en el inmueble visitado se encuentran permitidos conforme lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y su fe de erratas, publicados en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fechas treinta de septiembre y doce de diciembre de dos mil ocho respectivamente, esta autoridad procede al estudio del referido Programa Delegacional, así como su plano "E-3 Zonificación y Normas de Ordenación", de los cuales se desprende que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional en estudio, tal y como se muestra con las siguientes imágenes ilustrativas:



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN MIGUEL HIDALGO

CLAVE **E-3** ZONIFICACIÓN Y NORMA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO

H HABITACIONAL

4 / 30 / LITERAL

NÚMERO DE NIVELES / % DE ÁREA LIBRE / DENSIDAD

NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS EN RELACION AL TAMAÑO DEL PREDIO.

DENSIDAD:

M - MEDIA, UNA VIVIENDA POR CADA 50 m² DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO

DATOS GENERALES

➡ ***** LÍMITE DE ZONA PATRIMONIAL



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

Ahora bien, toda vez que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial; en términos de lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracciones I y II, y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con 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 o en su caso Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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 64. Se consideran afectos al Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México los bienes inmuebles de valor arqueológico, histórico y/o artístico, la obra escultórica en espacio público, las zonas donde estos se ubican, así como la nomenclatura y su traza urbana, y aún aquellos que sin estar formalmente catalogados merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo urbano arquitectónico que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas. -----

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. -----



2024 ANO DE Felipe Carrillo PUERTO GOBIERNO DEL PODESIMIENTO, REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR DEL HABER

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

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

II. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial.

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

Ahora, a efecto de comprobar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 74/24, con fecha en sello de recepción de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, de cuyo contenido se advierte lo siguiente:

INTERVENCIONES A REALIZAR			
Plantar	504.38 m ²	Exteriores	81.58 m ²
Colores y Tipo	Pintura unitica en muros exteriores marca Comex color gris Oxford, en muros interiores color blanco		
Reparación, reposición, construcción de acabados	Exteriores	33.12 m ²	Interiores
Superficies	Mosaico veneciano, fachada tipo ladrillo de barro modelo Miami, pasta tipo mupplast de marca Corev		
Descripción	Demolición y retiro de mosaico veneciano en toda la fachada y colocación de fachada tipo barro		
Reparación y construcción de elementos arquitectónicos o decorativos	Exteriores	81.58 m ²	Interiores
Descripción	Raspado de muros y aplicación de pasta tipo mupplast		
Reparación, reposición, de instalaciones	Hidráulicas	Sanitarias	Eléctricas
Descripción	Cambio de lavaderos de granito con piletta y cambio de muebles de baño		
Impermeabilización y reparaciones de azoteas	Aplicación de impermeabilizante nuevo marca Pusa, previa limpieza y preparación de la superficie		
Descripción	Cambio de tinaco marca USA vertical tinaca de 1,100 lts de capacidad		
Descripción	Colocación de muros de tablaroca para dividir baño		
Reparación, reposición, de acabados	Exteriores	X	Interiores
Descripción	Reparación, fijación, raspado y pintura metálica velmar de la marca Comex		
Descripción	Desmontaje de ventaneria de hierro para reemplazar con ventaneria de aluminio		
Descripción	Torre con escalera interna de 6.00 mts de altura, marcos de 2.00m, cruceta de 2.10, base p/bna P.R.		



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

De lo antes expuesto, se advierte que el Registro de Intervenciones en estudio fue presentado bajo protesta de decir verdad para; pintar muros exteriores e interiores; reparación, reposición o sustitución de acabados interiores y exteriores; reposición o sustitución de elementos arquitectónicos decorativos interiores y exteriores; reparación o reposición de instalaciones (lavaderos y muebles de baño); impermeabilización y reparación de azotea; colocación de divisiones interiores para adecuación de espacios; colocación, sustitución o reposición de herrería exterior y colocación de andamios, sin que del acta de visita se advierta un incumplimiento a lo señalado en Registro que nos ocupa.

En consecuencia, la visitada acredita que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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.

En relación con lo dispuesto en el artículos 11 párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio 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”.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.”



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

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.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la visitada demostró que el inmueble materia 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 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 visitado.

CUARTO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades deja de surtir sus efectos, por lo que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión colocados en el inmueble verificado.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] y [REDACTED] de [REDACTED] del inmueble materia del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/159/2024

presente procedimiento o a través de los ciudadanos [REDACTED] autorizados 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], Ciudad de México.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA