



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Emilio Castelar, número 75 (setenta y cinco), Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1524/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El diecisiete de agosto 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/262/2021, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; habilitando los días señalados de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

2.- Con fecha veintitrés de julio dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el "SÉPTIMO AVISO POR EL QUE SE MODIFICA EL DÉCIMO TERCER ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA PREVENIR Y CONTROLAR LA PROPAGACIÓN DEL COVID- 19, EN LOS TÉRMINOS QUE SE SEÑALAN", mediante el cual se determinó que para los efectos legales y/o administrativos en el cómputo de los términos no debían contarse como hábiles los referidos entre el 26 de julio al 29 de agosto de 2021; no obstante, en fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "ACUERDO POR EL QUE SE REANUDAN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO", a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionen ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías.

3.- En fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] [redacted] 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 de fecha treinta de septiembre del mismo año, mediante el cual se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada en el presente procedimiento, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados a las personas autorizadas en su escrito de observaciones, asimismo, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

4.- En fecha veintiuno de octubre 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 del ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

formulados sus alegatos de manera verbal y escrita, 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 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, 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



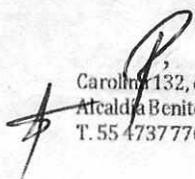
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EMILIO CASTELAR 75, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, C.P. 11560, CIUDAD DE MÉXICO, POR CORROBORARLO EN PLACAS OFICIALES Y CORROBORARLO LA PERSONA QUE NOS ATIENDE [REDACTED] A QUIEN SE LE SOLICITA LA PRESENCIA DE LAS C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA NOS ATIENDE EL EN CARACTER DE OCUPANTE, SIENDO TAMBIEN ENCARGADO DE LOS TRABAJOS AL MOMENTO, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, ME IDENTIFICO, Y ENTREGO ORIGINAL DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ASI COMO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, LE SOLICITO LA PRESENCIA DE 2 PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGO PARA HACER VALER SU DERECHO, DESIGNA A [REDACTED] HACEMOS UN RECORRIDO DONDE SE OBSERVA UN INMUEBLE EN OBRA EN ETAPA DE ACABADOS, CONSTITUIDO POR UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE 13 NIVELES, OBSERVO VARIOS TRABAJADORES LOS CUALES LLEVAN ACABO TRABAJOS DE ACABADOS COMO APLANADO DE MUROS, PINTURA, BPBDERVO 2 SOTANOS, SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA OBSERVA 4 NIVELES DE ESTACIONAMIENTO, EN EL QUINTO NIVEL OBSERVO OFICINAS EN FUNCIONAMIENTO DE BANCO "BX+", LOS DEMAS NIVELES DEL 6TO AL 13AVO OBSERVO EN OBRA NEGRA. REFERENTE AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN: 1. OBSERVO AL MOMENTO APROVECHAMIENTO DE OBRA EN PROCESO Y SOLAMENTE EN UN NIVEL EL APROVECHAMIENTO DE BANCO; 2. SOBRE NIVEL DE BANQUETA OBSERVO 14 NIVELES; 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 1307.00 M2, B) LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 16108.6M2 ; C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 217.20 M2; D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 1089.40M2; E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 49.70M; F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 13929.80M2; G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.40 M H) OBSERVO 2 SÓTANOS EN EL PREDIO; I) NO OBSERVO SEMISOTANOS, EL PRIMER NIVEL ESTAN UNA ALTURA DE 2.80 M A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA; J) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 2178.80 M2, K) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 6536.40M2, CONTEMPLANDO 2 SOTANOS Y 4 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA 4. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ALEJANDRO DUMAS Y TENNYSON HACIENDO ESQUINA CON ÉSTA ULTIMA; 5. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE TENNYSON ES DE 42.00 M Y SOBRE EMILIO CASTELAR ES DE 29.00 M; 6. AL MOMENTO OBSERVO UN INMUEBLE EN REMODELACION, OBSERVO INSTALACION DE LUMINARIAS NUEVAS, LIJADO EN MUROS, RAMPA, PINTURA, EN FACHADA OBSERVO ELEMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES QUE SOBRESALEN DEL CUERPO DE LA FACHADA, SE OBSERVA QUE ÉSTOS ELEMENTOS SE FORRARON CON LO QUE PARECE SER MARMOL, ESTO SOBRE EL MARCO DE LAS VENTANAS, SE OBSERVAN TRABAJOS AL INTERIOR DE TABLAROCA Y CAMBIO DE MATERIALES EN BAÑOS.

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 un inmueble constituido por 14 (catorce) niveles sobre nivel de banquetta y 2 (dos) sótanos, precisando que hasta el cuarto nivel consta el estacionamiento y el quinto cuenta con oficinas en funcionamiento de banco "BX+", advirtiendo al momento trabajadores realizando trabajos de remodelación y acabados consistentes en aplanado de muros, pintura y cambio de materiales en baños, con las superficies siguientes: predio 1,307.00 m² (mil trescientos siete metros cuadrados), construcción 16,108.6 m² (dieciséis mil ciento ocho punto seis metros cuadrados), área libre 217.20 m² (doscientos diecisiete punto veinte metros cuadrados), desplante 1,089.40 m² (mil ochenta y nueve punto cuarenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 13,929.80 m² (trece mil novecientos veintinueve punto ochenta metros cuadrados), altura 49.70 m (cuarenta y nueve punto setenta metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM 150; tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.-----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente: -----


Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 47377700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

I.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECÉ DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 380/2020, PARA EL DOMICILIO EN COMENTO.

II.- DICTAMEN TÉCNICO PARA OBRA MENOR EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO SEDUVI/DGOU/DPCUEP/650/2021, PARA EL DOMICILIO EN COMENTO, DONDE SE LEE: "... EMITE DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE EN MATERIA Estrictamente de CONSERVACION PSTRIMONIAL PARA REALIZAR LOS TRABAJOS DE OBRA MENOR, CONSISTENTES EN SUSTITUCIÓN DE PISOS DE CERÁMICA POR PISO DE GRANITO EN SANITARIOS, REPARACIÓN DE MUROS EXISTENTES CON ACABADO FINAL DE PINTURA VINIL ACRILICA, Y SELLADOR COLOR NEGROMATE EN SANITARIOS, COLOCACION DE PUERTAS DE TRIPLAY DE PINO EN SANITARIOS, PULIDO DE PISO, MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO.

- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 3689-151FLCA21. PARA EL DOMICILIO EN COMENTO.

En ese sentido, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

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 veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"[...] [REDACTED] en mi carácter de apoderado legal de [REDACTED]

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

En relación al objeto de la visita de verificación, relacionado a que se compruebe que el inmueble ubicado en Emilio Castelar número 75, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, cumpla con lo establecido en el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo", específicamente en lo que concierne a la correcta aplicación de la Norma General de Ordenación número 4 [...]

I. Los trabajos que está llevando a cabo mi representada en el inmueble visitado, se refieren únicamente a la reparación y remodelación de acabados del inmueble (trabajos menores), contenidos en el Aviso del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de fecha 12 de agosto de 2021 [...]

Cabe aclarar que el inmueble visitado se encontraba completamente construido desde 1985 lo cual consta en la Manifestación de construcción 11/308/84/13 y Manifestación de Construcción Ampliación 11/120/85/13, con 17 niveles construidos, por lo que las actividades de mi representada en el inmueble de referencia únicamente pueden considerarse como reparación y remodelación de acabados (trabajos menores) [...] (sic).

Manifestaciones que serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes. -----

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 diecisiete de agosto 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 Aviso de trabajos de mantenimiento y/o reparaciones en el inmueble visitado de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la ciudad de México, con sello de recibido por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo del doce de agosto de dos mil veintiuno, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], manifestó ante la Dirección General antes citada, los trabajos menores a realizar en el inmueble ubicado en Emilio Castelar, número 75 (setenta y cinco), Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), en la Ciudad de México, los cuales tendrían una duración aproximada de noventa días.

2.- Original del Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/650/2021, de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público 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 el inmueble ubicado en la Avenida Emilio Castelar, número 75 (setenta y cinco), Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial y le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, por lo que dicha autoridad emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble de referencia, consistentes en: sustitución de pisos de cerámica por piso de granito en sanitarios, reparación de muros existentes con acabado final de pintura vinil-acrílica y sellador color [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

negro mate en sanitarios y nivel quince, colocación de puertas de triplay de pino en sanitarios y nivel quince; mantenimiento a las áreas del nivel quince, retiro de piso existente de cerámica, se pulirá el piso de concreto en el nivel quince; mantenimiento a equipos de aire acondicionado HVAC, tinacos de agua potable y paneles solares en la azotea del nivel quince, cambio de posición de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas en sanitarios, confinamiento del área con señalamientos preventivos y colocación de dos hamacas eléctricas para la realización de los trabajos.

3.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 3689-151FLCA21, con fecha de expedición treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, 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 Emilio Castelar, número 75 (setenta y cinco), Colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11560 (once mil quinientos sesenta), le aplica la zonificación: **H/5/30/150** (Habitacional, cinco niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), sin contar indivisos); aunado a que desprende que le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

4.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 380/2020, con fecha de expedición diez de agosto de dos mil veinte, emitida por el Director Ejecutivo de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 Avenida Emilio Castelar, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le fue asignado el número oficial 75 (setenta y cinco).

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] En este momento a nombre de mi representada atendiendo el acuerdo de citación a audiencia del día treinta de septiembre de dos mil veintiuno en el que se indica la Audiencia del día de hoy, ratifico y presento por escrito mis alegatos recibidos con el número 11457 en la oficialía de partes del Instituto en fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, con lo que solicito emitir resolución favorable para mi representada en el sentido en que se encuentra en pleno cumplimiento de la normatividad aplicable. Así mismo, solicito la devolución de las documentales exhibidas en copia certificadas exhibidas por el escrito presentado en este Instituto el veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, Siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ingreso en la Oficialía de Partes de este Instituto ocurso, al cual le recayó el número 11457, esta autoridad procede a su análisis, del que se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

"[...] en mi carácter de apoderado legal de [...]

(...)

- 1. Mi representada está llevando a cabo trabajos de reparación y remodelación de acabados del inmueble (trabajos menores), contenidos en el Aviso del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de fecha 12 de agosto de 2021 (...)
2. En el inmueble visitado no se realizó construcción adicional a la ya existente y no se modificaron las condiciones generales del inmueble (...)
3. Los trabajos que está llevando mi representada de remodelación están contenidos tanto en el Aviso del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de fecha 12 de agosto de 2021, en el Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1942/2021, y en el Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1942/2021[...] (sic).

Manifestaciones de las que se desprende que en el inmueble materia del presente procedimiento no se lleva a cabo construcción adicional al cuerpo constructivo existente, es decir, que implique obra nueva, sino únicamente trabajos menores consistentes en reparación y remodelación de acabados conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, intervenciones que se encuentran amparadas por los oficios de Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1942/2021 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1942/2021.

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 dieciocho de agosto 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 medularmente un inmueble constituido por 14 (catorce) niveles sobre nivel de banqueta, precisando que al momento se advirtieron trabajadores realizando trabajos de remodelación y acabados consistentes en aplanado de muros, pintura y cambio de materiales en baños.

Ahora bien, con la finalidad de acreditar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano apoderado legal de la persona moral denominada [...]

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 3689-151FLCA21, con fecha de expedición treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno; del que se desprende que al inmueble verificado, de conformidad con el Decreto que Contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:

Table with 2 columns: ÁREAS DE ACTUACIÓN (Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial") and NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN (No aplica). Below is a section for CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL with detailed text about historical and artistic value.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

Por lo que al tratarse de un inmueble colindante a catalogado dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere Aviso de Intervención o Dictamen Técnico, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI).-----

Una vez precisado lo anterior, y siendo que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita observó trabajos de remodelación y acabados consistentes en aplanado de muros, pintura y cambio de materiales en baños, es evidente que el visitado tiene la obligación de acreditar contar con Aviso de Intervención o Dictamen Técnico, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), que ampare las intervenciones realizadas al inmueble en estudio.-----

En esa tesitura, con la finalidad de acreditar el cumplimiento a la obligación antes referida, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el original del Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/650/2021, de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mediante el cual dicha autoridad emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble objeto del presente procedimiento, consistentes en: sustitución de pisos de cerámica por piso de granito en sanitarios, reparación de muros existentes con acabado final de pintura vinil-acrílica y sellador color negro mate en sanitarios y nivel quince, colocación de puertas de triplay de pino en sanitarios y nivel quince; mantenimiento a las áreas del nivel quince, retiro de piso existente de cerámica, se pulirá el piso de concreto en el nivel quince; mantenimiento a equipos de aire acondicionado HVAC, tinacos de agua potable y paneles solares en la azotea del nivel quince, cambio de posición de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas en sanitarios, confinamiento del área con señalamientos preventivos y colocación de dos hamacas eléctricas para la realización de los trabajos.-----

Asimismo, obra en autos el original del Dictamen Técnico para Obra Menor en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1942/2021, de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, del que se advierte Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial es para realizar intervenciones únicamente en tres fachadas del inmueble, fachada sur con Avenida Emilio Castelar, fachada oriente y norte con calle Tennyson, consistentes en: instalación de parteluces verticales y horizontales formando retícula a base de cerámico Mac, lamina de 5 mm (cinco milímetros) de espesor con malla de fibra de vidrio, sujeto a bastidor sistema Sika Tack Panel y sellado de poliuretano y tubular zintro calibre 18 (dieciocho) y ángulo de acero, fijado a la estructura existente e instalación de cristales templados, redes plásticas, cintas y letreros de precaución, colocación de tapiales de protección para peatones y colindancias a base de PTR y triplay sin anuncios o publicidad, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de mérito.-----

En ese sentido, y toda vez que del acta de visita de verificación administrativa de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, se depende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto señaló que en el inmueble de mérito se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

desarrollaban trabajos de remodelación y acabados consistentes en aplanado de muros, pintura y cambio de materiales en baños, sin precisar el área del inmueble en donde se realizaban ni el tipo de material que se empleaba; así mismo que del nivel seis al trece se encontraba en obra negra, sin indicar el tipo de intervención o trabajos realizados en dichos niveles; esta autoridad no cuenta con elementos suficientes y necesarios que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la Orden de Visita de Verificación Administrativa de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, así como a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Decreto que Contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto).

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a efecto de que los trabajos de remodelación y acabados observados al momento de la visita de verificación se realicen conforme a lo autorizado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), así como las disposiciones legales y administrativas aplicables, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio y en cualquier momento 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.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/262/2021

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada

[REDACTED]
propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado
Legal, el ciudadano [REDACTED] o a las ciudadanas [REDACTED]
[REDACTED] personas autorizadas en el presente
procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]
[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. Araceli Rivera Cruz.