



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021

En la Ciudad de México, a veinticuatro de enero de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Edgar Allan Poe, número trescientos veintisiete (327), colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El día catorce de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto oficio PAOT-05-300/300-002779-2021, signado por La Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por el cual solicitó se llevaran a cabo acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) al inmueble materia del presente procedimiento, . -----

2.- En fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/116/2021 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, signado por el Subdirector de Licencias de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en la Alcaldía Miguel Hidalgo, a través del cual rindió informe a este Instituto respecto de los antecedentes del inmueble visitado, que obran en los archivos de dicha dependencia. -----

3.- En fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/351/2021, la cual fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por el funcionario público Daniel Andrade Estrada, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

4.- Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], que adujo ser administrador del condominio denominado Conjunto Condominio Edgar Allan Poe 327, 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; recayéndole acuerdo de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo 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 señaladas en su escrito de observaciones, por ofrecidas las pruebas exhibidas y señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- El día tres de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], autorizado por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

6.- Con fundamento en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con los diversos 55, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 278 y 279, del Código de [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021**

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en fecha once de enero del presente año se giró oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/0081/2022 al Director General del Ordenamiento Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, recibido en la oficialía de partes de dicha dependencia el mismo día once de enero de dos mil veinte, en el que se solicitó información respecto del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2375/2018, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho ofrecido por la persona visitada. -----

7.- Dentro del plazo de siete días hábiles, previsto en el artículo 55 párrafo tercero, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que transcurrió a partir del día hábil siguiente a aquel en que surtió efectos la recepción del oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/0081/2022, esto es del trece al veintiuno de enero del presente año, se recibió oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0086/2022, de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, en el que el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, rindió informe respecto a los puntos planteados en el oficio descrito en el resultando inmediato anterior. -----

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, 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 General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día treinta de septiembre de





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021

CUARTO CUERPO CONSTRUCTIVO 608 M2 (SEISCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS).E) NÚMERO DE VIVIENDAS. DEL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO DIECISIETE. DEL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO DIECISIETE. DE LA CASONA TRES. DEL CUARTO CUERPO CONSTRUCTIVO TRES. F) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO SE TUVO ACCESO G) ALTURA DE ENTREPISOS. NO SE TUVO ACCESO A LOS DOS PRIMEROS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, DEL CUARTO CUERPO CONSTRUCTIVO ES DE 3 M (TRES METROS) Y DE LA CASONA 8.80 M (OCHO METROS CON OCHENTA CENTÍMETROS) DE PISO A LECHO BAJO DE LOSA DE TECHO Y 4.40 M (CUATRO METROS CON CUARENTA CENTÍMETROS) DE LECHO BAJO DE LOSA DE PRIMER NIVEL A PISO TERMINADO. H) NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. DOS. I) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO. 1.80 M (UN METRO OCHENTA CENTÍMETROS). J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA. 3795 M2 (TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). K) NO HAY NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 6.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE HOMERO Y EJÉRCITO NACIONAL, A UNA DISTANCIA DE 30 M (TREINTA METROS) A LA CALLE DE HOMERO. 7.- DIMENSIONES DE LOS FRENDES HACIA LA VIALIDAD. 66 M (SESENTA Y SEIS METROS) SOBRE CALLE EDGAR ALLAN POE Y 77 M (SETENTA Y SIETE METROS) SOBRE CALLE CALDERÓN DE LA BARCA. 8. LOS PREDIOS O INMUEBLES COLINDANTES. DEL LADO NORTE SE ADVIERTE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. DEL LADO SUR, OTRO INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EN APARENTE ESTADO DE ABANDONO. 9.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO. EN LA CASONA SE LLEVARON A CABO TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR. EN LOS TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS RESTANTES, SON DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN..

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó un inmueble en cuyo interior pudo advertir sótano de dos niveles, utilizado como estacionamiento y cuatro cuerpos constructivos consistentes en una casona con semisótano, planta baja y un nivel, así como tres cuerpos constructivos de reciente construcción, de semisótano, planta baja y tres niveles, respecto a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden hizo constar lo siguiente: -----

1.- El aprovechamiento observado al Interior del inmueble.	obra nueva terminada etapa de detalles	
2.- Las Mediciones Sigüientes:		
a) Superficie total del predio.	4,073.00 m <sup>2</sup> (cuatro mil setenta y tres metros cuadrados)	
c) Superficie total de área libre.	1,764.00 m <sup>2</sup> (mil setecientos sesenta y cuatro metros cuadrados)	
d) Superficie destinada para el estacionamiento..	3,700.00 m <sup>2</sup> (tres mil setecientos metros cuadrados) por así señalarse en letra	
e) Número de cajones de estacionamiento.	114 (ciento catorce)	
3.- Describa el aprovechamiento de cada uno de los cuerpos constructivos observados.	casona	3 (tres) departamentos, dos salas de usos múltiples y un gimnasio
	tres cuerpos constructivos	departamentos
4.- Especifique la ubicación de cada cuerpo constructivo dentro del predio.	la casona se encuentra al centro del predio, dos cuerpos constructivos en paralelo al lado norte del predio y del lado sur del predio el cuarto cuerpo constructivo	
5.- Las mediciones sigüientes por cuerpo constructivo:		
a) Superficie de construcción.	primer cuerpo constructivo	2,880.00 m <sup>2</sup> (dos mil ochocientos ochenta metros cuadrados)
	segundo cuerpo constructivo	2,880.00 m <sup>2</sup> (dos mil ochocientos ochenta metros cuadrados)
	casona	390.00 m <sup>2</sup> (trescientos noventa metros cuadrados)
	cuarto cuerpo constructivo	608.00 m <sup>2</sup> (seiscientos ocho metros cuadrados)
b) Superficie de desplante.	primer cuerpo constructivo	720.00 m <sup>2</sup> (setecientos veinte metros cuadrados)
	segundo cuerpo constructivo	720.00 m <sup>2</sup> (setecientos veinte metros cuadrados)
	casona	195.00 m <sup>2</sup> (ciento noventa y cinco metros cuadrados)
	cuarto cuerpo constructivo	182.00 m <sup>2</sup> (ciento ochenta y dos metros cuadrados)
c) Número de niveles sobre el nivel de banqueta.	primer cuerpo constructivo	4 (cuatro)
	segundo cuerpo constructivo	4 (cuatro)
	casona	2 (dos)
	cuarto cuerpo constructivo	4 (cuatro)
d) Superficie construida a partir del nivel de banqueta.	primer cuerpo constructivo	2,880.0 m <sup>2</sup> (dos mil ochocientos ochenta metros cuadrados)
	segundo cuerpo constructivo	2,880.0 m <sup>2</sup> (dos mil ochocientos ochenta metros cuadrados)
	casona	390.00 m <sup>2</sup> (trescientos noventa metros cuadrados)
	cuarto cuerpo constructivo	608.00 m <sup>2</sup> (seiscientos ocho metros cuadrados)
e) Número Viviendas.	primer cuerpo constructivo	17 (diecisiete)
	segundo cuerpo constructivo	17 (diecisiete)
	casona	3 (tres)
	cuarto cuerpo constructivo	3 (tres)
f) Superficie de las Viviendas.	no se tuvo acceso	
g) Altura de entresijos.	no se tuvo acceso a los dos primeros cuerpos constructivos, del cuarto cuerpo constructivo es de 3 m (tres metros) y de la casona 8.80 m (ocho metros con ochenta centímetros) de piso a lecho bajo de losa de techo y 4.40 m (cuatro metros con cuarenta centímetros) de lecho bajo de losa de primer nivel a piso terminado.	
h) El número de sótanos observados en el predio..	dos	
i) Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta.	1.80 m (un metro ochenta centímetros)	
j) Superficie construida bajo nivel de banqueta.	3,795.00 m <sup>2</sup> (tres mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados)	
k) Si cuenta con nivel medio de banqueta, señale cuál es su altura.	no hay nivel medio de banqueta	
6.- Entrecalles	homero y ejército nacional, a una distancia de 30 m (treinta metros) a la calle de homero	
7.- Dimensiones del frente o frentes	66 m (sesenta y seis metros) sobre calle edgar allan poe y 77 m (setenta y siete metros) sobre calle calderón de la barca.	
8.- Describa los predios o inmuebles colindantes	del lado norte se advierte un inmueble de planta baja y un nivel, del lado sur, otro inmueble de planta baja y un nivel, en aparente estado de abandono.	
9.- Descripción del tipo de intervención ejecutada en el inmueble visitado (excavación y/o trabajos de demolición y/o construcción y/o cimentación y/u obras de ampliación y/o modificación y/o instalación.	en la casona se llevaron a cabo trabajos de remodelación y adecuación del espacio interior. en los tres cuerpos constructivos restantes, son de reciente construcción.	

Medidas que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosh GLM 150.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron los instrumentos siguientes: -----

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, FOLIO NÚMERO 16355-151VIGE19, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, EN DONDE SEÑALA UNA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE "4071.00M2", "PARA LA ZONIFICACIÓN H/4/30/150", CON UN USO DE SUELO PERMITIDO HABITACIONAL.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: 774/2017, PARA EL INMUEBLE VISITADO, SEÑALA LAS CARACTERÍSTICAS SIGUIENTES: "ZONA HISTÓRICA: NO ZONA PATRIMONIAL: SI AFECTACIÓN: NO RESTRICCIONES: SI, AL FRENTE 3.00 METROS A LOS LADOS NO AL FONDO: NO". CON SELLO DE ENTREGADO DE VENTANILLA ÚNICA DELEGACIONAL DE FECHA "23 AGO 2017".
- III.- DICTAMEN TÉCNICO EN A.C.P. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO: SEDUVI/CGDAU/DPCU/2375/2018, PARA EL INMUEBLE VISITADO, EN DONDE SEÑALA "ESTA DIRECCIÓN CONSIDERA PROCEDENTE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO APROBADO" RELATIVO AL EXPEDIENTE 1032/2018.
- IV.- VISTO BUENO DEL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE MAYO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, OFICIO NÚMERO 1044-C/0596, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA Y EN DONDE SEÑALA "SE OTORGA VISTO BUENO AL PROYECTO DE INTERVENCIÓN QUE IMPLICA LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES E INTERIORES DEL INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO".
- V.- AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN EXPEDIDO POR ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO FMH-B-AUTO-079-2020, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN NÚMERO 022/2021, FIRMADO POR EL DIRECTOR EJECUTIVO DE REGISTROS Y AUTORIZACIONES.

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

En este sentido y por lo que toca a las documentales exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, 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 correcto planteamiento y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021

resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, merecen el primer calificativo los argumentos aducidos en el capítulo I de CONSIDERACIONES, que de manera substancial señalan lo siguiente: -----

*e) Por lo que corresponde al alcance de la visita de verificación, solicito a esa Autoridad se remita al contenido de lo descrito por el personal actuante en el acta de visita de verificación, de donde se desprende el cabal cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, toda vez que, tal y como lo pudo constatar, el proyecto cumple con la normatividad aplicable al Inmueble, sin embargo, para mejor comprensión y acreditar la legalidad de la superficies que constituyen el Inmueble, pido a ese Instituto valorar las superficies que a continuación se describen, las cuales constituyen la realidad imperante en el Inmueble Verificado. -----*

Del estudio de las manifestaciones realizadas, se advierte que la persona visitada medularmente adujo diferencias en las superficies obtenidas por la persona especializada en funciones de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, mismas que fueron asentadas en el acta de visita de verificación administrativa, dichos argumentos resultan insuficientes para desvirtuar lo indicado en el acta de verificación, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación, asentó que "...PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE EMPLEAN COMO INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN... TELEMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM150..." siendo que dicho instrumento (telémetro) por su naturaleza es utilizado para determinar la distancia y superficie de manera directa y sin contacto por medio de láser, el cual sirvió de apoyo para la obtención de las superficies indicadas; aunado a que como ha sido citado en párrafos anteriores, la persona especializada en funciones de verificación tiene fe pública, 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, por lo que se tienen por ciertas las actuaciones que realice en el ámbito de sus atribuciones salvo prueba en contrario, en virtud de lo cual, esta autoridad se pronunciará al respecto en párrafos posteriores. -----

Las restantes manifestaciones formuladas, se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la interesada refiere que el número de niveles, viviendas, superficies e intervenciones realizadas se encuentran legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la persona visitada en su escrito de alegatos de manera cardinal reiteró lo manifestado en su escrito de observaciones. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021**

1. Original de oficio número 1044-C/0596, de fecha dieciocho de mayo de dos mil diecisiete, firmado por la entonces Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por el que se emitió visto bueno al proyecto de intervención del inmueble ubicado en calle Edgar Allan Poe número 327 en la colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, el cual 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 de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 774/2017, con fecha de expedición dos de agosto de dos mil diecisiete, expedida para el inmueble materia del presente procedimiento, la cual 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. Copia certificada por notario público número 243 de la Ciudad de México, de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 64982-151GOCY17 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha trece de octubre de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
4. Copia certificada por notario público número 95 de la Ciudad de México, de escritura pública número doscientos ocho mil trescientos setenta y dos, de fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar protocolización de licencia de fusión de predios número DGSJG/DERA/SL/AR/FUS008/2018, expedida con fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
5. Original de oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2375/2018, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, firmado por la entonces Directora del Patrimonio Cultural Urbano, por el que se emitió Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, para el inmueble visitado, el cual 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.-----
6. Original del Dictamen Técnico signado por el ingeniero Ricardo Javier Gutiérrez Rodríguez, Director Responsable de Obra número 1628, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, la cual se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada de la que se depende, las características específicas de la obra realizada en el inmueble materia del presente procedimiento. -----

Con el ánimo de procurar el esclarecimiento de la verdad sobre los hechos controvertidos y resolver el presente procedimiento a plenitud sabida; en ejercicio de la facultad para mejor proveer conferida a esta instancia, en el artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; en relación con los diversos 278 y 279, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad calificador advierte que en los autos que integran el presente procedimiento se encuentra el medio



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021

de prueba, consistente en la documental siguiente: -----

1. Original de oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/116/2021 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, signado por el Subdirector de Licencias, de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

III.- 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, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Es oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación y normas específicas aplicables al inmueble que nos ocupa de conformidad con las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento 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, y lo establecido en el numeral 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente. -

**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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021**

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

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

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

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en 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. -----

Los propietarios, poseedores, 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. -----

En este sentido, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 64982-151GOCY17 expedido en fecha trece de octubre de dos mil diecisiete, es la documental idónea para determinar si la persona visitada cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la diligencia, ello es así, toda vez que de su contenido se advierte que tuvo vigencia de un año contado al día siguiente de su expedición, esto fue hasta el quince de octubre de dos mil dieciocho, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, sin embargo del oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/116/2021 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se advierte que la persona visitada acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 párrafo segundo



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021**

del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, al haber tramitado el registro de manifestación de construcción tipo B en la modalidad de obra nueva folio RMH-B-209-2017 y registro RMH-B-209-2017 de fecha trece de diciembre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado que nos ocupa. -----

Bajo esa tesitura, esta autoridad procede al estudio del certificado de cuenta, del cual se desprende que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de junio de dos mil catorce, que le aplica la zonificación **H/4/30/150** [Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 m<sup>2</sup>), sin contar indivisos], y se localiza dentro del perímetro que delimita el Área de Conservación Patrimonial en el Programa Parcial de referencia, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 (cuatro) referente a Áreas de Conservación Patrimonial del referido Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo. -----

Ahora bien, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, como ha quedado establecido, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la diligencia observó las siguientes superficies: -----

2.- Las Mediciones Sigüientes:		
a) Superficie total del predio.	4,073.00 m <sup>2</sup> (cuatro mil setenta y tres metros cuadrados)	
c) Superficie total de área libre.	1,764.00 m <sup>2</sup> (mil setecientos sesenta y cuatro metros cuadrados)	
5.- Las mediciones sigüientes por cuerpo constructivo:		
b) Superficie de desplante.	primer cuerpo constructivo	720.00 m <sup>2</sup> (setecientos veinte metros cuadrados)
	segundo cuerpo constructivo	720.00 m <sup>2</sup> (setecientos veinte metros cuadrados)
	casona	195.00 m <sup>2</sup> (ciento noventa y cinco metros cuadrados)
	cuarto cuerpo constructivo	182.00 m <sup>2</sup> (ciento ochenta y dos metros cuadrados)

Sin que pase inadvertido para esta autoridad, que la suma de las superficies de desplante da como resultado 1,817.00 m<sup>2</sup> (mil ochocientos diecisiete metros cuadrados), que al sumarla a los 1,764.00 m<sup>2</sup> (mil setecientos sesenta y cuatro metros cuadrados) de superficie total de área libre, dan un total de 3,581.00 m<sup>2</sup> (tres mil quinientos ochenta y un metros cuadrados), existiendo una variación de 492.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados) con la superficie total del predio de 4,073.00 m<sup>2</sup> (cuatro mil setenta y tres metros cuadrados) observada en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación administrativa, por lo que al advertir dicha discrepancia es de concluir que esta autoridad administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las mismas, en virtud de lo cual, no emitirá pronunciamiento alguno. -----

Aunado a lo anterior, por lo que hace a la observancia de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Conservación Patrimonial, es de señalar que del contenido del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2375/2018, de fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho medularmente se desprende lo siguiente: -----

**"...emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la ampliación del proyecto aprobado, consistente en la ampliación en los cuatro niveles y el semisótano, en una superficie de 628.51 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banquetta, y una superficie de ampliación en el semisótano de 145.92 m<sup>2</sup>, para un total de 45 viviendas en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción, sobre nivel de banquetta de 9,542.24 m<sup>2</sup> (incluye la conservación) y bajo nivel de banquetta de**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021**

6,650.21 m<sup>2</sup>, para una capacidad de 114 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, los cuales presentan la responsiva del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0456, y el Director Responsable de Obra con número registro DRO-1628, ambos del Ing. Civil Ricardo Javier Gutiérrez Rodríguez, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Delegación los trámites correspondientes..." (sic) ---  
----- (énfasis añadido)

Del análisis del oficio antes reproducido, en lo que al caso interesa, se advierte que el mismo no especifica la superficie de conservación, rehabilitación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico ubicado en el predio materia del presente procedimiento, por lo cual es de concluir que esta autoridad administrativa, tampoco cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento a los trabajos de intervención autorizados en el inmueble con valor artístico, en virtud de lo cual, no emitirá pronunciamiento alguno. -----

En consecuencia, se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de su competencia, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Edgar Allan Poe, número trescientos veintisiete (327), colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos sesenta (11560), Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes manifestaciones y pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2021

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al presente procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de esta 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 y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], administrador del condominio ubicado en el inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o los ciudadanos [REDACTED], en el domicilio ubicado en [REDACTED], [REDACTED] Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 por duplicado al calce 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO