



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

En la Ciudad de México, a veintiséis de junio de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Temístocles, número 314 (trescientos catorce), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED]; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El dieciséis de abril 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 diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2144/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró 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 tres de mayo del mismo año, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el documento con el que acredite su personalidad e interés de su representada, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El veinte de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escritos signados por el ciudadano [REDACTED] al cual le recayó proveído de fecha veintidós del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad del promovente como anoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', [REDACTED] del inmueble visitado, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

4.- El día doce de junio 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 comparecencia del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', [REDACTED] del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, asimismo, se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad resuelve en términos de los siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024

-----  
**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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, al 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, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en 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 administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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 a 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. -----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente: -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA FÍSICA INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA A LA QUE LE EXPLICÓ CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE. PREDIO DE FORMA REGULAR, UBICADO EN ESQUINA CON LA AV. HOMERO, DELIMITADO POR REJAS METÁLICAS COLOR NEGRO, EN LAS QUE SE UBICAN DOS EDIFICACIONES PREEXISTENTES. SOBRE LA AV. HOMERO SE OBSERVA UN ACCESO VEHICULAR DE REJA METÁLICA QUE CONDUCE A UN ÁREA LIBRE OCUPADA COMO ESTACIONAMIENTO PRIVADO EN OPERACIÓN. POSTERIOR A ESTE SE LOCALIZA UN PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE, EDIFICADO EN SÓTANO, PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL. EN LA TOTALIDAD DEL MISMO SE REALIZAN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O ADECUACIÓN DE ESPACIOS. EN EL EXTREMO NORESTE DEL PREDIO SE UBICA UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE, DE MENOR TAMAÑO CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, OCUPADO AL MOMENTO COMO OFICINA PROVISIONAL DE OBRA Y AREA DE ALMACÉN; EN DICHO CUERPO, NO SE EJECUTAN TRABAJOS DE OBRA. CABE HACER MENCIÓN QUE SOBRE LA CALLE TEMÍSTOCLES SE ADVIERTE UN ACCESO SECUNDARIO A TRAVÉS DE UN PUERTA VEHICULAR DE MADERA MISMO QUE CONDUCE A UNA ÁREA DE MANIOBRAS. 2. DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO VISITADO. AL INTERIOR DEL PRIMER Y PRINCIPAL CUERPO CONSTRUCTIVO SE EJECUTAN TRABAJOS DE REMODELACIÓN Y/O ADECUACIÓN CONSISTENTES EN SUSTITUCIÓN DE PISOS, MUROS DIVISORIOS, PLAFONES, E INSTALACIONES ELÉCTRICAS, SANITARIAS, VOZ Y DATOS Y AIRE ACONDICIONADO. OBSERVO TRABAJOS DE CARPINTERÍA EN PUERTAS Y VENTANAS ASÍ COMO TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA MENOR. SE OBSERVA MATERIAL DE OBRA, PERSONAL Y HERRAMIENTA MENOR PARA LA EJECUCIÓN DE LAS LABORES. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. OBRA EN PROCESO EN UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE, EN ETAPA DE ACABADOS EN LA QUE SE EJECUTAN LOS TRABAJOS ANTES DESCRITOS. 4. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA, PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL (DOS NIVELES EN TOTAL) EN AMBOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS. 5. (EN SU CASO) EL NÚMERO DE VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLA DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS. NO OBSTANTE, EL INMUEBLE CUENTA CON CARACTERÍSTICAS DE USO COMERCIAL. 6. (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO ES POSIBLE DETERMINARLA DEBIDO AL AVANCE DE LOS TRABAJOS. NO OBSTANTE, EL INMUEBLE CUENTA CON CARACTERÍSTICAS DE USO COMERCIAL. 7. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 1854.0M2 (UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. 1269.0M2 (UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE DESPLANTE. 585.0M2 (QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 1259.0M2 (UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) E) ALTURA DE ENTREPISOS. 2.50MTS (DOS PUNTO CINCUENTA METROS) A) (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO. OBSERVO 1 (UNO) SÓTANO B) (EN SU CASO) SI EXISTE SEMISÓTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. NO CUENTA CON SEMISÓTANO. C) (EN SU CASO) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. 400.0M2 (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS). 8. DIMENSIONES (METROS LINEALES) DEL FRENTE DEL INMUEBLE. CUENTA CON DOS FRENTE. SOBRE LA CALLE TEMÍSTOCLES 51.0MTS (CINCUENTA Y UN METROS) Y SOBRE LA AVENIDA, HOMERO 36.0MTS (TREINTA Y SEIS METROS). 9. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE LOCALIZA ENTRE AS AVENIDAS EJÉRCITO NACIONAL Y HOMERO HACIENDO ESQUINA CON ESTA ÚLTIMA. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C, D Y E QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DICTÁMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL RESPECTIVAMENTE, NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE.

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 delimitado por rejas metálicas color negro, en cuyo interior se advierten dos edificaciones preexistentes, área libre ocupada como estacionamiento privado, en la parte posterior se localiza el primer cuerpo constructivo conformado por sótano, planta baja y un nivel, en el cual se realizan trabajos de remodelación y/o adecuación de espacios consistentes en sustitución de pisos, muros divisorios,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

plafones e instalaciones eléctricas, sanitarias, voz, datos y aire acondicionado, así como trabajos de carpintería en puertas y ventanas, además de trabajos de albañilería menor, advirtiendo material de obra, personal y herramienta menor para la ejecuciones de las labores, asimismo, en el extremo norte se ubica el segundo cuerpo constructivo conformado por planta baja y un nivel el cual se observa ocupado al momento como oficina provisional de obra y área de almacén, sin ejecutar trabajos de obra en el mismo.

Asimismo, durante el desarrollo de la vista no fue exhibida la documentación requerida en la orden de visita de Verificación.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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 procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto a su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Análisis del cual se desprende que el promovente refiere medularmente que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha doce de junio de dos mil veinticuatro, se hizo constar que el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] del inmueble visitado, formuló alegatos de manera verbal mediante el cual ratificó el escrito ante señalado; por consiguiente, no existen manifestaciones de derecho diversas respecto de las cuales se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

**III.-** Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran 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, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:

**1.-** Original del aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, con sello de recibido ante la demarcación territorial Miguel Hidalgo el veintitrés de febrero de veinticuatro, respecto del inmueble ubicado en calle Temístocles, número 314 (trescientos catorce), colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad.

**2.-** Copia certificada expedida por el Director General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio MAED248907, con fecha de ingreso del uno de marzo de dos mil siete y fecha de expedición dos de julio de dos mil siete, para el domicilio ubicado en Temístocles, número 314, manzana 39, lote 28, 33 y 34, colonia Polanco, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, código postal 11550; misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción V y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.

**3.-** Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 336/2018, con fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil dieciocho, referente al inmueble ubicado en Temístocles, número oficial asignado 314 (trescientos catorce), colonia Polanco IV Sección, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, documental a la que se le otorga valor de indicio.

**4.-** Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4153/2023, de fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

**IV.-** Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble en cuyo interior se advierten dos edificaciones preexistentes, área libre ocupada como estacionamiento privado en la parte posterior se localiza el primer cuerpo constructivo conformado por sótano, planta baja y un nivel, en el cual se realizan trabajos de remodelación y/o adecuación de espacios consistentes en sustitución de pisos, muros divisorios, plafones e instalaciones eléctricas, sanitarias, voz, datos y aire



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

acondicionado, así como trabajos de carpintería en puertas y ventanas, además de trabajos de albañilería menor. -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 336/2018, con fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble ubicado en Temístocles, colonia Polanco IV Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 314 (trescientos catorce), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. -----

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 de uso del suelo 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 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 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 enunciaran 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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

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.

**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.

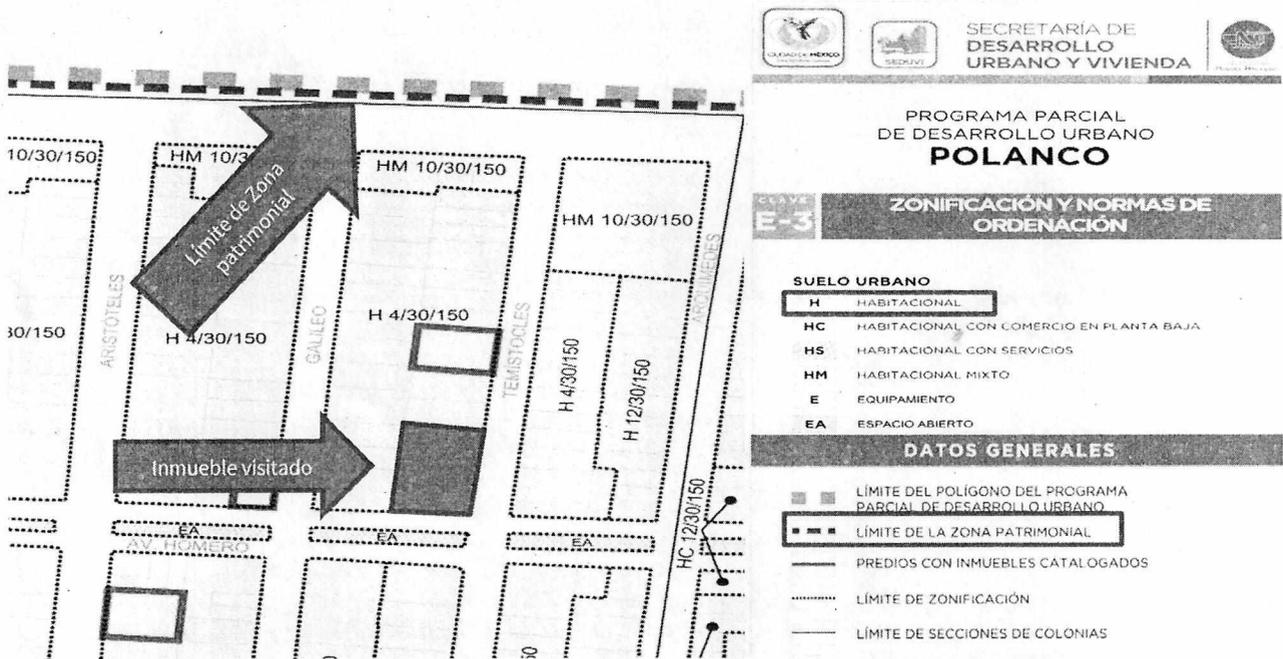
En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio MAED248907, con fecha de ingreso del uno de marzo de dos mil siete y fecha de expedición dos de julio de dos mil siete, del cual se advierte la convalidación de derechos adquiridos sobre el uso de suelo para **consultorios médicos**, en una superficie ocupada por uso de 1556 m<sup>2</sup> (mil quinientos cincuenta y seis), para el inmueble ubicado en Temístocles, número 314, manzana 39, lote 28, 33 y 34, colonia Polanco, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, código postal 11550; sin embargo, no es la documental idónea con la demuestre que las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado se encuentren permitidas, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, que es precisamente la obligación sujeta a revisión en el presente procedimiento.

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar 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, y su Plano de Divulgación "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación **H/4/30**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024

[**Habitacional**, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre], mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de “Zonificación y Normas de Ordenación”, parte integral del citado ordenamiento legal, de cuya información gráfica también se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra dentro del polígono de área de conservación, como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano: -----



Asimismo, es de señalar que corre agregado en autos del expediente en que se actúa el original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1112/2024, de fecha tres de abril de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, documento del cual se advierte que el inmueble en comento se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; Ahora bien, para un mejor proveer es procedente entrar al estudio de dicho oficio en términos de los artículos del artículo 33 párrafo tercero del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, al cual se le otorga valor probatorio pleno; tal y como se muestra a continuación: -----

“[...] El inmueble de referencia se localiza en **Áreas de Conservación Patrimonial**, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco”, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el día 30 de septiembre de 2008 En la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación** [...]” (sic). ---

Derivado de lo anterior, toda vez que se trata de un inmueble que se localiza en Área de Conservación Patrimonial, en términos de la **Norma 4. Denominada “Áreas de Conservación Patrimonial”**, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

procedimiento, cuenta con Dictamen Técnico otorgado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en sentido positivo que ampare las intervenciones realizadas en el inmueble visitado consistentes en sustitución de pisos, muros divisorios, plafones e instalaciones eléctricas, sanitarias, voz, datos y aire acondicionado, así como trabajos de carpintería en puertas y ventanas, además de trabajos de albañilería menor, lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

**Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre del dos mil ocho.** -----

(...)

**4. En Áreas de Conservación Patrimonial** -----

Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. -----

Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales indicadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. -----

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

**Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.** -----

**Artículo 65.** En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

**Artículo 66.** Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.** -----

**Artículo 68.** Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas. -----

**Artículo 70.** La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable. -----

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

**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.

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, para la realización de cualquier intervención es requisito para su ejecución contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones ejecutadas consistentes en sustitución de pisos, muros divisorios, plafones e instalaciones eléctricas, sanitarias, voz, datos y aire acondicionado, así como trabajos de carpintería en puertas y ventanas, además de trabajos de albañilería menor en el inmueble visitado, se encuentran permitidas.

En tales condiciones, la persona visitada presentó el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4153/2023, de fecha nueve de noviembre de dos mil veintitres, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se advierte el 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 aplanados, limpieza de acabados pétreos, pintura y cancelería en fachadas; impermeabilización y reparación de azotea, en interiores resanes en muros, colocación de zoclos plásticos, mantenimiento en pisos y escalera de madera, limpieza de cancelería, colocación y reparación de piso laminado de madera, mantenimiento en baños e instalaciones, sustitución de muebles sanitarios, arreglo de jardineras, puertas de madera, limpieza en general y aplicación de pintura en muros y plafones, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia.

Bajo ese contexto, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación constató un inmueble en cuyo interior se advierten dos edificaciones preexistentes, área libre ocupada como estacionamiento privado en la parte posterior se localiza el primer cuerpo constructivo conformado por sótano, planta baja y un nivel, en el cual se realizan trabajos de remodelación y/o adecuación de espacios consistentes en sustitución de pisos, muros divisorios, plafones e instalaciones eléctricas, sanitarias, voz, datos y aire acondicionado, así como trabajos de carpintería en puertas y ventanas, además de trabajos de albañilería menor, la persona visitada acreditó contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampara las intervenciones observadas al momento de la visita de verificación, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, del 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 trece, los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

(...)

**Artículo 43.** Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Lo anterior, en relación con lo dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024

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

(...) **Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. ---

(...) **Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. ---

Atento a lo ya mencionado, se determina innecesario entrar al estudio de la prueba restante ofrecida, admitida y desahogada en la substanciación del procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución. ---

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada a fin de que las intervenciones que se ejecuten con posterioridad a las antes señaladas se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, particularmente lo establecido en la documental presentada como prueba descrita anteriormente, y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre del dos mil ocho, así como al 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. ---

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. ---

**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 adscrito 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 persona moral denominada [REDACTED], acreditó contar con Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/415/2024**

Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documental requerida en la orden de visita de verificación. -----

**CUARTO.-** Asimismo, 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] ", propietaria del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en el Temístocles, número 314 (trescientos catorce), colonia Polanco IV Sección, código postal 11560 (once mil quinientos sesenta), demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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, 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 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. Brenda Tepozolán Aranda.