



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

En la Ciudad de México, a uno de diciembre del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Edgar Allan Poe, número 359 (trescientos cincuenta y nueve), colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11550 (once mil quinientos cincuenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés, 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 veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5922/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El diez de octubre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso al que le recayó proveído de fecha doce de octubre de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su personalidad y el interés de sus representados en el presente procedimiento, 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.- Posteriormente, los días veinte y veintitrés de octubre de dos mil veintitrés, se recibieron en la oficialía de partes de este Instituto, escritos signados por el ciudadano [REDACTED] desahogando la prevención decretada en el punto inmediato anterior; ocurso a los que le recayó proveído de fecha veinticinco del mismo mes y año, a través del cual, se tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio y personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

4.- Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento por el representante legal de los copropietarios del inmueble verificado, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, turnando el presente expediente a etapa de resolución.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el seis de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente a la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve 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, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley 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 constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL. FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN MISMA QUE COINCIDE PLENAMENTE CON EL LUGAR EN EL QUE NOS ENCONTRAMOS Y POR ASÍ INDICARLO EL VISITADO EL C. [REDACTED] DEL INMUEBLE, MISMO QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR ENTREGÁNDOLE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA ASI COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, A CONTINUACIÓN SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADO EN LA ORDEN PUNTO 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SÓTANO, PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES SUPERIORES CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN PARTE DE LA PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL CON DENOMINACIÓN "DORMIMUNDO" PUNTO 2- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACION EN TODOS LOS NIVELES COMO: CAMBIO DE CANCELERIAS, APLICACIÓN DE YESO EN MUROS Y PLAFONES. CAMBIO DE PISO, TRABAJOS EN INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELÉCTRICAS, ASÍ COMO FABRICACIÓN DE LAMBRINES DE MADERA, COLOCACIÓN DE MUEBLES SANITARIOS, COLOCACIÓN DE MUEBLES EN COCINA . PUNTO 3 EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE REMODELACION CON TRABAJOS EN PROCESO. PUNTO 4- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ADVIERTEN 35 (TREINTA Y CINCO) VIVIENDAS PUNTO 5- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 265M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN INCLUYENDO EL SÓTANO ES DE 2569M2 (DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 17M2 (DIECISIETE METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 248M2 (DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) E) AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA APRECIÓ DIEZ (10) NIVELES POR ENCIMA DE NIVEL DE BANQUETA F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 2304M2 (DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS) G) LA ALTURA DE LOS ENTRE PISOS ES DE 2.44M (DOS PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS) PUNTO 6 AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO OBSERVO TRABAJOS EN PROCESO EN COLINDANCIAS PUNTO 7 EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA HOMERO Y ESQUINA AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO. PUNTO 8 EL INMUEBLE CUENTA CON 17.50 M (DIECISIETE PUNTO CINCUENTA METROS) DE FRENTE SOBRE LA CALLE EDGAR ALLAN POE Y SOBRE LA AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO CON 14.60 M (CATOORCE PUNTO SESENTA METROS) EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE A CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó que se trata de un inmueble constituido de sótano, planta baja y nueve (9) niveles, fachada color blanco, advirtiendo trabajos de remodelación en todos los niveles como son cambio de cancelería, aplicación de yeso en muros y plafones, cambio de piso, trabajos en instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, fabricación de lambrines de madera, así como colocación de muebles sanitarios y de cocina.

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

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, deben presumirse 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

inmueble ubicado en calle Edgar Allan Poe, número oficial 359 (trescientos cincuenta y nueve), colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11540 (once mil quinientos cuarenta), Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, referente a la ejecución de trabajos de remodelación en todos los niveles, consistentes en cambio de cancelería, aplicación de yeso en muros y plafones, cambio de piso, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, fabricación de lambrines de madera, así como colocación de muebles sanitarios y de cocina.

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés).

Artículo 21.(...)

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

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

inmueble ubicado en calle Edgar Allan Poe, número oficial 359 (trescientos cincuenta y nueve), colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal 11540 (once mil quinientos cuarenta), Ciudad de México, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, referente a la ejecución de trabajos de remodelación en todos los niveles, consistentes en cambio de cancelería, aplicación de yeso en muros y plafones, cambio de piso, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, fabricación de lambrines de madera, así como colocación de muebles sanitarios y de cocina.

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés).

Artículo 21.(...)

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

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

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 ese sentido, exhibió la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, folio 30712-151LAJA23, al cual se le otorga valor probatorio de indicio, aunado a que fue emitido con posterioridad a la visita de verificación que nos ocupa de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés; sin embargo, está autoridad determina procedente imponerse de su contenido, toda vez que fue expedido conforme al Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto.-----

En ese sentido, de su estudio se hace constar que el inmueble objeto del presente procedimiento está sujeto a la aplicación de **la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro)**, tal y como se indica a continuación:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No aplica.
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. ACP Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Atento a lo anterior, al ser un inmueble ubicado dentro de área de conservación patrimonial, le es aplicable la Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64 y 70 fracción I y II y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, por lo que previo a la realización de cualquier intervención, las personas visitadas tienen la obligación de contar con un dictamen técnico o registro de intervenciones favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el que ampare que las intervenciones ejecutadas se encuentran permitidas; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México.-----

4. 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

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

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

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

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

(...) -----

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

En ese sentido, a efecto de acreditar el cumplimiento a lo previsto en dicha norma, el visitado exhibió copias simples de los Registros de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y obras que no requieren manifestación de construcción, licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folios 2241 y 270, de fechas quince de diciembre de dos mil veintidós y trece de febrero de dos mil veintitrés, respectivamente, los cuales si bien fueron exhibidos en copia simple, también lo es que mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2876/2023, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, firmado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a este Instituto que dichos Registros de intervenciones antes descritos, obran en los archivos y base de datos de esa Unidad Administrativa, derivado de lo anterior, se les otorga valor probatorio pleno 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, por lo que esta autoridad determina tomarlos en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.-----

En ese sentido, de los Registros de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y obras que no requieren manifestación de construcción, licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folios 2241 y 270, de fechas quince de diciembre de dos mil veintidós y trece de febrero de dos mil veintitrés, se desprende que se aprobaron las intervenciones consistentes en Desmantelamiento de muros divisorios, plafones falsos y desmantelamiento de instalaciones eléctricas, así como la colocación de pintura en exteriores e interiores, mármol travertino en fachada, pisos de madera, cerámicos en interiores, cambio de materiales en fachadas y pisos interiores, así como cambio de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, de cancelería a base de aluminio de 3" y colocación de tapial.-----

Bajo ese contexto, y toda vez que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación observó trabajos de remodelación en el inmueble visitado, consistentes en cambio de cancelería, aplicación de yeso en muros y plafones, cambio de piso, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, fabricación de lambrines de madera, así como colocación de muebles sanitarios y de cocina, la persona visitada hasta el momento de la visita de verificación da cumplimiento con las obligaciones en estudio, de conformidad con lo dispuesto en el Programa



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, particularmente con lo previsto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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

Artículo 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". -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada para que en caso de realizar futuras intervenciones en el inmueble visitado, diversas a las antes señaladas, se realicen con apego a la normatividad aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo.-----

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

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

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

1. 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/867/2023

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.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el presente fallo a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [REDACTED] o a través de alguno de sus autorizados. los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en Edgar Allan Poe, número trescientos cincuenta y nueve (359) colonia Polanco III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México. -----

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

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma 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. -----