



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

En la Ciudad de México, a veintisiete de marzo de dos mil veinticuatro.-

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Enrique Wallon número cuatrocientos treinta y tres (433), colonia Polanco V Sección, también conocida como Anzures, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos ochenta (11580), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El doce de enero 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 quince del mismo mes y año, por Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/241/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- En fecha veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] de la persona moral [REDACTED], a quien refiere como [REDACTED] del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído del treinta de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los instrumentos con los que acreditara su personalidad y el interés de su representada 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, el dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], por el cual señala desahogar la prevención decretada y precisada en el numeral inmediato anterior; recurso al que le recayó proveído de fecha veinte de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, así como por acreditada su personalidad y reconocido el interés de su representada, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

4.- Con fecha doce de marzo de dos mil veinticuatro, 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, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal y por escrito, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las 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 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, publicado en el mismo medio de difusión el seis de junio de dos mil catorce, particularmente a la Norma de Ordenación número 4, que aplica en Áreas de Actuación referente a las 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL ADEMÁS DE CORROBORARLO CON EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE. ANTE QUIEN ME IDENTIFIQIÓ Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE CONTENIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ADVIERTO: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, CON NUMERACIÓN EXTERIOR VISIBLE Y FACHADA EN COLOR NEGRO Y BEIGE. AL INGRESAR ADVIERTO UN PASILLO CENTRAL QUE REMATA EN UN CUERPO DE ESCALERAS QUE LLEVA A LO NIVELES SUPERIORES, MISMOS A LOS QUE NO TENEMOS ACCESO. UNA VEZ EN EL PASILLO, INGRESAMOS A UN PAR DE LOCALES QUE SE ENCUENTRAN CON TRABAJOS CONSTRUCTIVOS EN PROCESO.2.- AL INGRESAR A LOS LOCALES, ADVIERTO QUE SE ENCUENTRAN EN ETAPA DE REMODELACIÓN, CON TRABAJOS EN PROCESO, COMO LA REUBICACIÓN DE INSTALACIONES HIDRÁULICA, SANITARIA Y ELÉCTRICA; TAMBIÉN OBSERVO TRABAJOS DE INSTALACIÓN DE PISO CERÁMICO, ADEMÁS DE LA PRESENCIA DE MATERIALES COMO CAJAS DE PISO CERÁMICO, BULTOS DE PEGAMENTO, PANELES DE TABLA CEMENTO, BASTIDOR METÁLICO PARA MUROS Y PLAFONES FALSOS, TUBOS DE PVC, BULTOS DE YESO Y MATERIAL ELÉCTRICO. 3.- AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ADVIERTO APROVECHAMIENTO DE REMODELACIÓN CON TRABAJOS EN PROCESO.4.- EL INMUEBLE CUENTA CON CINCO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 5.- NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS YA QUE NO TENEMOS ACCESO A ELLAS.6.- NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE NO TENEMOS ACCESO A ELLAS.7.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 453.25 M2 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS)B) LA SUPERFICIE DONDE ADVIERTO LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN (REMODELACIÓN) ES DE 158.53 M2 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS). C) NO ADVIERTO SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. D) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE DESPLANTE, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. E) EL DOCUMENTO NO INDICA LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA. F) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE, SIN EMBARGO, EL NIVEL DONDE NOS ENCONTRAMOS CUENTA CON UNA ALTURA DE 3.40 MTS (TRES PUNTO CUARENTA METROS). G) LA ALTURA DEL ENTREPISO DONDE NOS ENCONTRAMOS CUENTA CON UN ENTREPISO DE 3.40 MTS (TRES PUNTO CUARENTA METROS). H) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA TODA VEZ QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. I) NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE SÓTANOS YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. J) NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE SEMISÓTANO, YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. K) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA YA QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. 8.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE AVENIDA PRESIDENTE MASARYK Y EN ESQUINA CON LA CALLE RUBÉN DARÍA. 9.- EL INMUEBLE CUENTA CON 24.50 ML (VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) POR CALLE ENRIQUE WALLON Y 18.50 MTS (DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) POR RUBÉN DARÍO.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y EL ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR :A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.-----

Activar Windows  
Ver a continuación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de manera medular hizo constar que al momento de la visita de verificación administrativa que se trata de un inmueble de planta baja y cuatro niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles en total sobre el nivel de banqueta, advirtiendo al interior un pasillo central por el que se ingresa a un par de locales que se encuentran con trabajos constructivos en proceso, en etapa de remodelación como la reubicación de instalaciones hidráulicas, sanitaria y eléctrica, instalación de piso cerámico, observando materiales como cajas de piso cerámico, bultos de pegamento, paneles de tabla cemento, bastidor metálico para muros y plafones falsos, tubos de pvc, bultos de yeso y material eléctrico; donde el aprovechamiento observado es de remodelación con trabajos en proceso.

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 exhibió el instrumento siguiente:

EXHIBE CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD DIGITAL. EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, CON NÚMERO DE FOLIO: 000520230620-000VERO23R, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA UNA SUPERFICIE DE 181.77 M2 (CIENTO OCHENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS), PARA EL GIRO DE RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA, SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito 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

Ahora bien, respecto a la instrumental exhibida durante la diligencia de verificación; toda vez que fue ofrecida y admitida durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración 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 enero 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 su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

Así las cosas, la persona visitada manifiesta que los trabajos que se llevan a cabo se tratan de obras menores que no conllevan ninguna ampliación o cambio estructural, así como que presenta diversas documentales con las que acredita que dichos trabajos se encuentran amparados, instrumentales que se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, el doce de marzo de dos mil veinticuatro, 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, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal y por escrito, a través de los cuales medularmente reitera las manifestaciones vertidas mediante el escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; por lo que se continúa con la calificación del acta de visita.

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 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.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que 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 y que se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Copia certificada por notario público del escrito privado signado por el ciudadano [REDACTED] de la persona moral [REDACTED] dirigido a la Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, con sello de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha cinco de octubre de dos mil veintitrés, relativo al aviso de ejecución de obras del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para el inmueble verificado, documental que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción IX, 334 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.
- 2) Original del Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, con sello de registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha tres de julio de dos mil veintitrés, respecto del inmueble verificado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.
- 3) Original del Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con número de folio 1323, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha veintiocho de julio de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.

- 4) Original del oficio número 401.3S.1-2023/1946 de fecha diecisiete de julio de dos mil veintitrés, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se informó que el inmueble verificado no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 5) Impresión del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520230620-000VERO23R, de fecha veinte de junio de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes un inmueble con trabajos de remodelación en proceso relativos a la reubicación de instalaciones hidráulicas, sanitaria y eléctrica, e instalación de piso cerámico.

Por lo que hace al escrito privado signado por el ciudadano [redacted] de la persona moral [redacted] dirigido a la Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, con sello de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha cinco de octubre de dos mil veintitrés, es de señalar que se trata de una manifestación unilateral de la voluntad a través de la cual, se dio aviso a la Alcaldía en Miguel Hidalgo, sobre los trabajos de obras menor que se encuentran dentro de los supuestos establecidos por el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin que represente una autorización; en consecuencia, no tiene eficacia para demostrar que los trabajos de remodelación observados al momento de la visita de verificación cumplen con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, lo cual es la materia del presente procedimiento.

En ese sentido, se precisa que la documental con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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 señalan lo siguiente:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

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

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

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

**Artículo 21.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024**

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; ----

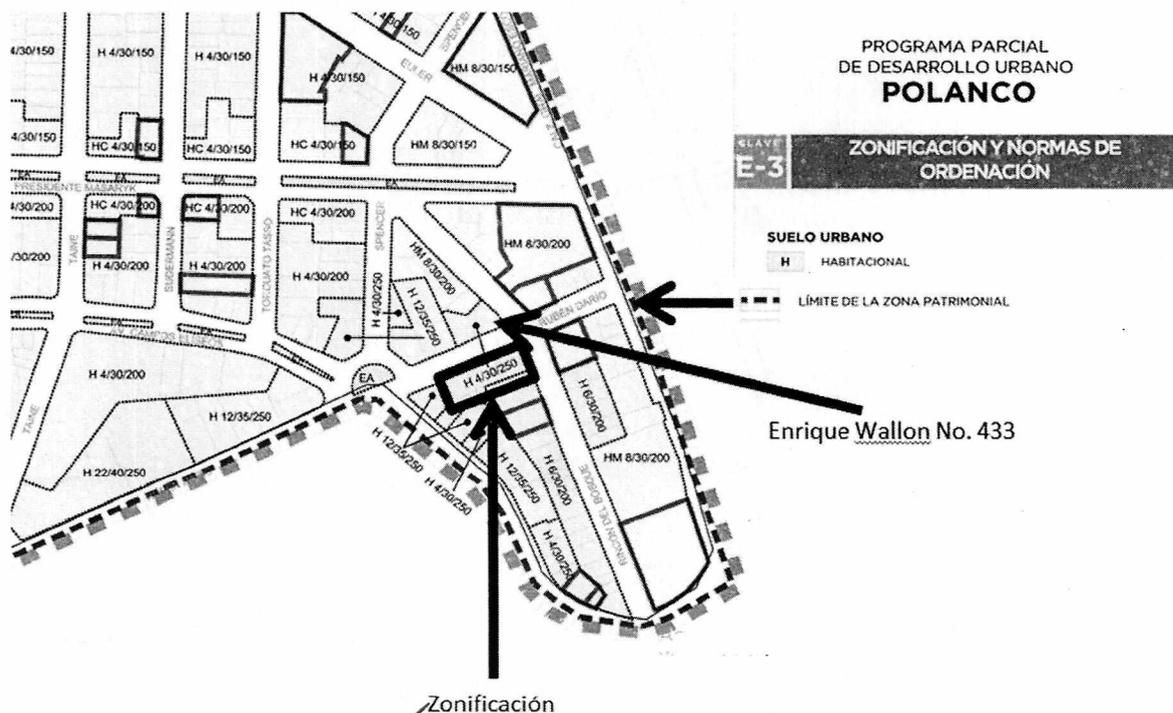
b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

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

En ese sentido, la persona visitada exhibió el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520230620-000VERO23R, de fecha veinte de junio de dos mil veintitrés para el inmueble visitado, con el cual únicamente se acredita el reconocimiento de actividades relacionadas con el giro de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida sin venta de bebidas alcohólicas; en consecuencia, no es la documental idónea para acreditar que los trabajos de remodelación se encuentran permitidos.-----

Atento a lo citado, a efecto de identificar la zonificación y normatividad aplicables al inmueble verificado, esta autoridad procede a consultar el 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 y su plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de cuya información gráfica se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:-----

**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 06 DE JUNIO DE 2014**





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

Atento a lo citado, el inmueble materia del presente procedimiento, al encontrarse dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, le es aplicable la Norma 4, denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional antes mencionado, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 68 y 70, fracciones I, III y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; los cuales establecen que cualquier intervención realizada en el inmueble visitado debe ser autorizada a través de dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 de 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 marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.-----

(...)

**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 localizado en Área de Conservación Patrimonial.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

III. Dictamen Técnico para intervenciones para la manifestación de construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial o su revalidación en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano.

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, el visitado a efecto de acreditar el cumplimiento con lo previsto en dicha norma, presentó el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, con sello de registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha tres de julio de dos mil veintitrés, del que se desprende que las intervenciones a realizar son pintura al interior, acondicionamiento y acabados dentro del inmueble, reparación y colocación de nuevos muebles de baño, colocación de nuevas lámparas, mantenimiento y remodelación del predio sin afectar elementos estructurales, colocación de vidrios en ventanas y puertas.

Asimismo, exhibió el Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con número de folio 1323, con sello de la Dirección de Arquitectura del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha veintiocho de julio de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado, de cuyo contenido se desprende que los trabajos autorizados no deben alterar la arquitectura original del inmueble.

Por último, el visitado ofreció como prueba el oficio número 401.3S.1-2023/1946 de fecha diecisiete de julio de dos mil veintitrés, signado por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del que se desprende que el inmueble verificado no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica.

Bajo ese contexto, el visitado al exhibir las documentales citadas, demuestra que los trabajos observados por el personal especializado en funciones de verificación de remodelación consistentes en la reubicación de instalaciones hidráulicas, sanitaria y eléctrica, e instalación de piso cerámico, se encuentran permitidos; en consecuencia, acredita el cumplimiento de lo dispuesto en el 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, particularmente lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, acatando con ello, lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

**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.

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:

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 adscrita 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/43/2024

**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 la persona moral denominada [REDACTED], por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED], en el domicilio autorizado para tal efecto, ubicado en [REDACTED], 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 al calce 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. Sasha V. Rentería Hernández.

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez.