



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

En la Ciudad de México, doce de julio de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pedro Moreno Insurgente, número cuarenta y dos (42), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil trescientos (06300), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación que nos ocupa;

y -----

**RESULTANDO**

1.- El catorce de mayo 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 María Teresa Ramírez Ávila, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2660/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha treinta del mismo mes y año, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se previno al promovente, a efecto de que exhibiera original y/o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su personalidad en el presente procedimiento, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- El cinco de junio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] al cual le recayó proveído de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención realizada, por reconocida la personalidad del ocursoante como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la persona indicada, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El día uno de julio 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 de la ciudadana [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, asimismo, se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

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 persona visitada; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado y modificado mediante decretos publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el siete de septiembre de dos mil y el diez de agosto de dos mil diez respectivamente, 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 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 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. -----

  
Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

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: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. CORROBORANDO SEA CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y QUE DA POR CORRECTO EL VISITADO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA PERMITIENDOME EL ACCESO. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN PREDIO DELIMITADO POR MURO Y TAPIALES METÁLICOS CON LETRERO DE OBRA VISIBLE DONDE SE OBSERVA OBRA NUEVA EN PROCESO DE EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN 2.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL PREDIO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN, ELABORACIÓN DE CISTERNA Y RECIMENTACION EN PREDIOS COLINDANTES, OBSERVANDO TRABAJOS DE CIMBRADO PARA COLADO DE CISTERNA, EXCAVACIÓN DE VERMAS, Y RECIMENTACION POR PARRILLA EN MUROS COLINDANTES OBSERVANDO UNA RETROEXCAVADORA Y BOTCAT COMO MAQUINARIA AL INTERIOR Y AL MOMENTO CON TRABAJADORES: 3.- LOS TRABAJOS SE OBSERVAN EN TODO EL PREDIO EN 16.11 M (DIECISÉIS PUNTO ONCE METROS) DE FRENTE Y 30.66 M (TREINTA PUNTO SESENTA Y SEIS) DE FONDO RESULTADO UNA SUPERFICIE DE 494 M2 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). 4.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN Y RECIMENTACION DE PREDIOS COLINDANTES 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 794 M2 (SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) NO OMITO MENCIONAR QUE EL VISITADO MENCIONA QUE LA ESQUINA DEL PREDIO SE ENCUENTRA EN RENTA Y SE DELIMITARÁ POSTERIORMENTE FÍSICAMENTE DESPUÉS DE LAS MANIOBRAS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA SE ADVIERTEN TRABAJOS DE EXCAVACIÓN, CIMENTACIÓN Y RECIMENTACION EN UNA SUPERFICIE DE 494 M2 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). 6.- AL MOMENTO NO ES POSIBLE DETERMINAR SI EXISTE ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR LA DE OBRA QUE SE ENCUENTRA EN EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN 7.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN TRABAJOS DE RECIMENTACION DE PREDIOS COLINDANTES LATERALES Y POSTERIOR. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE GALEANA Y ESQUINA CON AVENIDA PASEO DE LA REFORMA. 9.- EL INMUEBLE TIENE UN FRENTE DE 32 M ( TREINTA Y DOS METROS) SOBRE AVENIDA PASEO DE LA REFORMA Y 34.30 M (TREINTA Y CUATRO PUNTO TREINTA METROS) SOBRE PEDRO MORENO INSURGENTE. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE B.- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE C.- EXHIBE 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 EFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D.- AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. E.- EXHIBE AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un pedio delimitado por muro y tapiales metálicos en cuyo interior pudo advertir; obra nueva en proceso de excavación, cimentación, trabajos de cimbrado para colado de cisterna, excavación de bermas, así como recimentación por parrilla en predios colindantes laterales y posterior. Por lo que hace a las mediciones obtenidas, las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM150, se desprende que el predio visitado tiene una superficie de setecientos noventa y cuatro metros cuadrados (794 m<sup>2</sup>). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos: -----

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE , PARA SUPERFICIE DE 497 M2, FOLIO 25060-151CEMA23, PARA ZONIFICACIÓN HO/8/25, PARA DOMICILIO DE MÉRITO..-----

EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DIECISIETE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA , PARA DOMICILIO DE MÉRITO, CON FOLIO 000298, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA .-----

EXHIBE AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DIECISÉIS DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA AL 16/01/2025, NÚMERO DE AUTORIZACIÓN 011/24, PARA DOMICILIO DE MÉRITO .-----

EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA PROYECTO OBRA NUEVA EN A.C.P PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO DE FECHA 01 DE AGOSTO DE 2022 Y NÚMERO DE EXPEDIENTE SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2110/2022..-----

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

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.* -----

Así las cosas, por lo que respecta a las documentales exhibidas a la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia, es de señalar que las mismas fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona interesada, en la oficialía de partes de este Instituto el día veintiocho de mayo de dos mil veinticuatro; curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte promovente, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Al respecto, es conveniente precisar que de las manifestaciones hechas valer por la parte interesada se advierte que éstas se constriñen a exponer que al momento de la diligencia exhibió las documentales con las que acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024**

Por último, del estudio a los alegatos formulados de manera verbal el día de la audiencia de fecha uno de julio de dos mil veinticuatro, se advierte que el compareciente ratificó lo expresado en el escrito de observaciones; por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando con la calificación del presente procedimiento. -----

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. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 25060-151CEMA23, con fecha de expedición dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000298, con fecha de expedición diecisiete de marzo de dos mil veintidós, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Original de la autorización número 011/24, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, que contiene la prórroga de la autorización número 265/22, para el inmueble materia del presente procedimiento, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. -----
4. Original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2110/2022, de fecha uno de agosto de dos mil veintidós, que contiene el Dictamen Técnico para el Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial para el inmueble visitado, 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, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a los trabajos de intervención consistentes en obra nueva en proceso de excavación, cimentación, cimbrado para colado de cisterna, excavación de bermas, así como recimentación por parrilla en predios colindantes laterales y posterior. -----

Ahora bien, respecto de la probanza consistente en el original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000298, de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en calle Pedro Moreno, número oficial cuarenta y dos (42), colonia Guerrero, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, ubicado en zona patrimonial, dentro del perímetro "B" del Centro Histórico y colindante con el inmueble ubicado en la calle Pedro Moreno número cuarenta (40) y Galeana número treinta y ocho (38), catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura respectivamente; procede determinar que con ella se desprende la ubicación del inmueble de interés, pues a partir de la información contenida en la misma se acredita su localización y particularidades; de ahí que los datos del inmueble asentados en dicha documental, al ponerlos en contraste con los datos del inmueble, respectivamente asentados en la orden y acta de visita de verificación emitidas en el procedimiento administrativo citado al rubro, es procedente determinar que se trata del mismo inmueble, pues se advierte que existe identidad en la referencia de características, ubicación y datos de identificación del inmueble consignados tanto en una, como en la otra. -----

Ahora bien, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa es un Certificado vigente, 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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.** -----

**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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

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. -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

En tales condiciones, la persona visitada presentó original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 25060-151CEMA23, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción I y párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su emisión, del cual se advierte que tendrá una vigencia de un año y toda vez que dicho instrumento fue emitido el dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, resulta evidente que se encuentra vigente, de tal forma esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento en estudio.

Ahora, del Certificado en estudio se advierte que al predio materia del presente procedimiento le aplica la zonificación HO/8/25 [Habitacional con oficinas, ocho (8) niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento (25%) mínimo de área libre], así como que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, que se ubica dentro de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B" y es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico y de valor patrimonial.

Por otra parte, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar en el acta de visita que se trata de obra nueva en proceso de excavación, es de señalar que derivado del avance en el que se encuentra la obra, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del número de niveles y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción permitidos por la zonificación HO/8/25 aplicable al inmueble materia del presente procedimiento.

Ahora bien, a efecto de conocer las características de los inmuebles colindantes al predio que nos ocupa, esta autoridad procedió a consultar el "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, de cuyos consecutivos, tres mil setecientos sesenta y siete (3767) y cuatro mil seis (4006), se desprende que los inmuebles identificados como calle Galeana, número treinta y ocho (38) y Pedro Moreno número cuarenta (40), cuentan con las características de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor arquitectónico por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respectivamente, tal y como se muestra con las siguientes imágenes:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc IX ANEXOS

Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano

No.	Calle	No. Oficial	Cuenta Catastral	INAH	INBA	SEDUVI
3767	GALEANA	38			3	
4006	PEDRO MORENO	40				4

Así las cosas, en términos de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, **previo a la realización de cualquier intervención**, la persona visitada tiene la obligación de contar con; **1) Dictamen Técnico** vigente 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

localizados en Área de Conservación Patrimonial, al localizarse en Área de Conservación Patrimonial y colindar con un inmueble de valor arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; 2) Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, al colindar con un inmueble de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así como con 3) Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, al ubicarse dentro de la Zona de Monumentos Históricas denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B", que amparen que las intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitidas, cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

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

4. Áreas de Conservación Patrimonial -----

1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

**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 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. -----

1. 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. -----

**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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

Ahora, a efecto de comprobar que observa las disposiciones antes referidas, la persona visitada exhibió original del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2110/2022, de fecha uno de agosto de dos mil veintidós, 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, de cuya parte conducente se advierte: -----

*"...esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio habitacional de 42 viviendas en 8 niveles (Sótano, P. B. + 7 niveles) con un remetimiento de 1.00 m a partir del 3er nivel con una altura de 21.50 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueteta de 2,770.83 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueteta de 466.10 m<sup>2</sup>, para proporcionar 28 cajones de estacionamiento en sótano de los cuales 12 son con eleva autos y 16 en planta baja para un total de 44..." (sic). -*

De lo antes expuesto, se advierte que el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio habitacional de cuarenta y dos (42) viviendas en ocho (8) niveles (Sótano, planta baja (P. B.) + siete (7) niveles) con un remetimiento de un metro (1.00 m) a partir del tercer (3er) nivel con una altura de veintiuno punto cincuenta metros (21.50 m) al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueteta de dos mil setecientos setenta punto ochenta y tres metros cuadrados (2,770.83 m<sup>2</sup>) y una superficie de construcción bajo el nivel de banqueteta de cuatrocientos sesenta y seis punto diez metros cuadrados (466.10 m<sup>2</sup>), para proporcionar veintiocho (28) cajones de estacionamiento en sótano de los cuales doce (12) son con eleva autos y dieciséis (16) en planta baja para un total de cuarenta y cuatro (44).

Asimismo, exhibió original de la autorización número 011/24, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la cual se desprende lo siguiente: -----

Lugar y fecha de expedición: <b>Ciudad de México a 16 de ENERO de 2024</b>	Fecha de término de vigencia: <b>16 de ENERO de 2025</b>
Identificación del Inmueble: <input type="checkbox"/> Monumento Histórico <input checked="" type="checkbox"/> Colindante <input checked="" type="checkbox"/> Se encuentra en zona	
Dirección: <b>PEDRO MORENO No. 42, COL. GUERRERO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.</b>	Nombre del inmueble:
Propietario del predio o inmueble: [REDACTED]	Responsable de obra: <b>ARQ. OCTAVIO BARÓN LUNA</b>
Tipo de proyecto de obra: <b>(("PRÓRROGA DE AUTORIZACIÓN No. 265/22"))</b>	

Se autoriza a los arriba suscritos se realice la obra consistente en:

<p>PRÓRROGA DE LA AUTORIZACIÓN No. 265/22 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2022 QUE AMPARA LOS TRABAJOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIAR, CONFORMADA CON UNA ALTURA MÁXIMA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA AL PRETILLO DE LA FACHADA PRINCIPAL DE 21.00 METROS.</p> <p>SÓTANO 466.10 M2 PLANTA BAJA 349.88 M2 PRIMER NIVEL 349.88 M2 SEGUNDO NIVEL 349.88 M2 TERCER NIVEL 383.72 M2 CUARTO NIVEL 353.49 M2 QUINTO NIVEL 344.31 M2 SEXTO NIVEL 353.49 M2 SEPTIMO NIVEL 353.49 M2 LA PLANTA BAJA Y SÓTANO SON ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO. DEL PRIMERO AL SEPTIMO NIVEL CUENTAN CON 6 DEPARTAMENTOS POR PISO; PRESENTA REMETIMIENTO EN EL 2 NIVEL. LO ANTERIOR DE ACUERDO A SOLICITUD, PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PREVIAMENTE AUTORIZADOS. DEBERÁ CONTAR CON EL VISTO BUENO DE LA DIRECCIÓN DE SALVAMENTO ARQUEOLÓGICO DEL INAH. SE EXHIBE FIANZA A FAVOR DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN Y A ENTERA SATISFACCIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, PARA GARANTIZAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS AUTORIZADOS.</p>	
---	--

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

De la reproducción anterior, en lo que al caso interesa, se advierte que el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia determinó procedente autorizar la prórroga de autorización 265/22 de fecha veintinueve de julio de dos mil veintidós que ampara los trabajos de construcción de un edificio de viviendas plurifamiliar, con altura máxima a partir de nivel de banquetta al pretil de la fachada principal de veintitrés punto noventa metros (23.90 m), constituido de sótano, planta baja y siete (7) niveles, debiendo contar con el Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Así las cosas, una vez analizadas las documentales antes descritas y considerando que como se ha dicho con anterioridad, la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa advirtió obra nueva en proceso de excavación, cimentación, trabajos de cimbrado para colado de cisterna, excavación de bermas, así como recimentación por parrilla en predios colindantes laterales y posterior, resulta evidente que al momento de la diligencia y debido al avance de la obra, la persona visitada respeta los criterios de intervención autorizados en el Dictamen técnico emitido por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Especio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México contenido en el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2110/2022 y la autorización número 011/24, con fecha de expedición dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, que contiene la prórroga de la autorización número 265/22, para el inmueble materia del presente procedimiento, signada por el Director de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por otra parte, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan: -----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

**Artículo 10.-** Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes: -----

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; -----

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.** -----

**Artículo 281.-** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. -----

De lo antes expuesto, resulta evidente que la persona visitada al no haber demostrado contar con Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, contraviene lo dispuesto en la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. En Áreas de Conservación Patrimonial numeral 1 del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en relación con lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024**

*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.* -----

Así como 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".* -----

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México, así como el máximo potencial aplicable a los inmuebles ubicados en el territorio de la Ciudad de México, es decir, zonificación, número de niveles y viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, así como normas de zonificación y ordenación, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con Autorización para intervenciones en inmueble con valor artístico y/o colindantes emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** -----

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta el interés público, toda vez que al momento de la diligencia de verificación realizaba trabajos de intervención consistentes en obra nueva en proceso de excavación, cimentación, cimbrado para colado de cisterna, excavación de vermas, así como recimentación por parrilla en predios colindantes laterales y posterior, en un predio que se circunscribe dentro del polígono que delimita el Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

Cuauhtémoc, se ubica dentro de la Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B" y colinda con los inmuebles identificados como calle Galeana, número treinta y ocho (38) y Pedro Moreno número cuarenta (40), de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respectivamente y no acreditó contar con Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura del que se advierte que las intervenciones realizadas se encontraban permitidas, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, lesionando directamente la armonía de la comunidad donde se localiza el predio, constituyendo además un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio cultural de la Ciudad México, al poner en riesgo su protección y rescate, la identidad social y cultural de la zona en la que se ubica, por lo que infringe disposiciones de orden público, así como la regulación del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, misma que contempla la protección de los derechos de sus habitantes a un medio ambiente sano, así como a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** se realizó una consulta a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", el cual es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública de la Ciudad de México, en el que se pueden realizar consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio, por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándosele valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7. -----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización y rubro son los siguientes: -----

Registro No: 174899 Localización:  
Novena Época Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página: 963

Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Registro No: 2004949 Localización:  
Decima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Página: 1373  
Tesis: I.3o.C35 K (10a.) Tesis Aislada  
Materia(s): Civil, Común



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

Registro No. 2017009 Localización:

Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

**INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.**

Al respecto, de la búsqueda realizada se desprende que el inmueble visitado tiene un valor unitario por metro cuadrado del suelo de [REDACTED]

[REDACTED] y tomando en consideración que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar una superficie total del predio de setecientos noventa y cuatro metros cuadrados (794 m<sup>2</sup>), de la operación aritmética efectuada con dichos valores se obtiene que el inmueble materia del presente procedimiento tiene un valor del suelo de [REDACTED]

[REDACTED], y que realizó intervenciones consistentes en obra nueva en proceso de excavación, cimentación, trabajos de cimbrado para colado de cisterna, excavación de vermas, así como recimentación por parrilla en predios colindantes laterales y posterior. trabajos que requieren una [REDACTED], por lo que tomando en consideración lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma [REDACTED] se estima que éstas circunstancias [REDACTED]

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

**CUARTO.-** Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

**SANCIONES**

**I.-** Por no acreditar contar con Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que ampare que la intervenciones ejecutadas en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentran permitidas, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setenta (70) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 90/100 M.N. (\$7,599.90)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

48 fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble visitado, hasta en tanto cuente con Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia y una vez que los obtenga se apegue a los criterios de intervención en ellos autorizados, así como a los señalados en la autorización número 011/24 que contiene la prórroga de la autorización número 265/22, para el inmueble materia del presente procedimiento, y el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2110/2022 que contiene el Dictamen Técnico para el Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documental o con los criterios de intervención autorizados, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----

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

**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. **Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:** -----

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; -----

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

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones: -----

VIII. Multas. -----

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público. -----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.** -----

**Artículo 7.** Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. -----

**Artículo 48.** La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

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

**Artículo 129.** Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Multa;

**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.**

**Artículo 2.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

**Artículo 5.** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.**

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024.

**EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN**

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

A.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección 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, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024

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.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a setenta (70) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS 90/100 M.N. (\$7,599.90)**. -----

**CUARTO.-** Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que se abstenga de realizar intervenciones en el inmueble visitado, hasta en tanto cuente con Autorización para intervenciones en inmuebles con valor artístico y/o colindante emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia y una vez que los obtenga se apegue a los criterios de intervención en ellos autorizados, así como a los señalados en la autorización número 011/24 que contiene la prórroga de la autorización número 265/22, para el inmueble materia del presente procedimiento, y el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2110/2022 que contiene el Dictamen Técnico para el Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documental o con los criterios de intervención autorizados, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. -----

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección 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, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/485/2024**

Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** 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. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento y/o la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

**OCTAVO.-** 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. -----

**NOVENO.- 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. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Supervisó  
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ