

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

En la Ciudad de México, a cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Balderas, número 138 (ciento treinta y ocho), colonia Centro demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y; -----

-----**RESULTANDO**-----

1.- El ocho de octubre 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 diez del mismo mes y año, por el servidor público Roberto Arteaga Tlecuitl, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el catorce de octubre de dos mil veinticuatro, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5759/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veintinueve del mismo mes y año, a través del cual se le previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada del documento con el que acredite su personalidad, 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.- Mediante acuerdo de fecha veinte de noviembre de dos mil veinticuatro, se hizo constar que no se recibió en el término concedido para ello documento alguno con el que se desahogara la prevención citada en el párrafo que antecede, motivo por el cual se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, por lo que se turnó el presente expediente a etapa de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto. Lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

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 Bis, 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, 12, 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, 37, 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Alameda", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el quince de septiembre de dos mil, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble 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 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICAR EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR LA C. [REDACTED] PREVIO CITATORIO DEL DÍA NUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINICUATRO, SOLICITO LA PRESENCIA DE C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA INTERESADA, O PERSONA PROPIETARIA O POSEEDORA O TITULAR U OCUPANTE O DEPENDIENTE O ENCARGADA O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. ACTO SEGUIDO NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE A CADA UNA DE LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO EN COMPAÑÍA DE LA C. VISITADA Y SUS TESTIGOS Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO SIN CUERPOS CONSTRUCTIVOS, ENCONTRÁNDOSE VACÍO AL MOMENTO, TODA VEZ QUE RECIENTEMENTE SE LLEVÓ UNA DEMOLICIÓN TOTAL POR OBSERVARSE ALCUNOS RESTOS DE ESE PROCESO EN PARTES DEL PREDIO A NIVEL DEL PISO, CUENTA CON FACHADA CON TAPIALES METÁLICOS COLOR AZUL Y VERDE. 2.- AL MOMENTO NO SE ADVIERTE EN EL INMUEBLE NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTÁNDOSE O POR INICIAR AL NO OBSERVARSE NINGUN TIPO DE EXCAVACIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, DEMOLICIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN ALGUNA. 3. AL MOMENTO NO SE ADVIERTE EN EL INMUEBLE NINGÚN TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTÁNDOSE O POR INICIAR AL NO OBSERVARSE NINGUN TIPO DE EXCAVACIÓN AMPLIACIÓN MODIFICACIÓN DEMOLICIÓN CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN ALGUNA EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE. 4.- NO SE OBSERVAN PROTECCIÓN A COLINDANCIAS AL MOMENTO, AL NO EXISTIR AL MOMENTO NINGUN TRABAJO DE OBRA EN EL INMUEBLE, Y NO SE OBSERVAN MUROS DE COLINDANCIA AL HABERSE REALIZADO CON ANTERIORIDAD LA DEMOLICIÓN. 5.- SE OBSERVA UN PREDIO A CIELO ABIERTO, CON DEMOLICIÓN TERMINADA CON ANTERIORIDAD. 6.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO. 7.- NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SE TRATA DE UN PREDIO A CIELO ABIERTO. 8.- NO SE ADVIERTE NINGÚN NIVEL CONSTRUIDO A NIVEL DE BANQUETA. 9.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (692 METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN, PREDIO A CIELO ABIERTO. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (692 METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE DESPLANTE, NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE DESPLANTE, LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (692 METROS CUADRADOS). E) ALTURA, NO SE PUEDE DETERMINAR LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE YA QUE NO SE ADVIERTE NINGUNA CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, NO SE ADVIERTE SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. G) ALTURA DE ENTREPISOS, NO SE ADVIERTE ALTURA DE ENTREPISOS. 10. SE ADVIERTEN DEMOLICIÓN TOTAL DE RECIENTE EJECUCIÓN, AL MOMENTO CONCLUIDA EN SU TOTALIDAD, SIN NINGÚN TRABAJO REALIZÁNDOSE. 11. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CALLE MANUEL MÁRQUEZ STERLING Y AVENIDA ARCOS DE BELEN, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A OCHENTA Y CINCO METROS (85 METROS) DE DISTANCIA. 12. EL PREDIO CUENTA CON UN FRENTE DE ONCE METROS (11 M) SOBRE CALLE BALDERAS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIÓNES 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 EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. D. AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES EN INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. E. PERMISO O AUTORIZACIÓN EMITIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA. LA VISITADA EXHIBE LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un predio a cielo abierto sin cuerpos constructivos, con una demolición total recientemente por observarse restos de ese proceso en partes a nivel de piso, sin que se ejecuten trabajos de excavación, ampliación, modificación o instalación alguna.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

A. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTISIETE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA UN AÑO, FOLIO: 14362-151JILU24, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO DE 696.57 M<sup>2</sup>.

B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL TREINTA Y UNO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA DOS AÑOS, FOLIO: 000641, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON SELLO DE ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

C. EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO PARA DEMOLICIÓN Y PROYECTO DE OBRA NUEVA EN A. C. P., EN ORIGINAL, CON FECHA DEL CINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO: SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3897/2023, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.

D. AL MOMENTO NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIÓNES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE ANTE EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. E. EXHIBE AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, EN ORIGINAL, CON FOLIO 552/23, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DEL VEINTITRÉS NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA EL TIPO DE PROYECTO DE OBRA: OBRA MAYOR Y DEMOLICIÓN DEL INMUEBLE CONTEMPORÁNEO SIN VALOR HISTÓRICO.

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.  
55 4737 7700

3/12



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio: -----

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

*FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.*

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

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia; es de señalar que si bien, fueron presentadas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es, que para que puedan hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forman parte de los autos; lo anterior, de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

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

*(...)*-----

*Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes (...) -----*

*Énfasis añadido* 

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

II.- Derivado que mediante acuerdo de fecha veinte de noviembre de dos mil veinticuatro, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el veintinueve de octubre del mismo año, por lo que se tuvo por no recibido el ocurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro, consecuentemente no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales se realice algún pronunciamiento. -----

III.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un predio a cielo abierto sin cuerpos constructivos, con una demolición total recientemente por observarse restos de ese proceso en partes a nivel de piso. -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)

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

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

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

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

(...)

**Artículo 21.** -----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que 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 -----

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

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. -

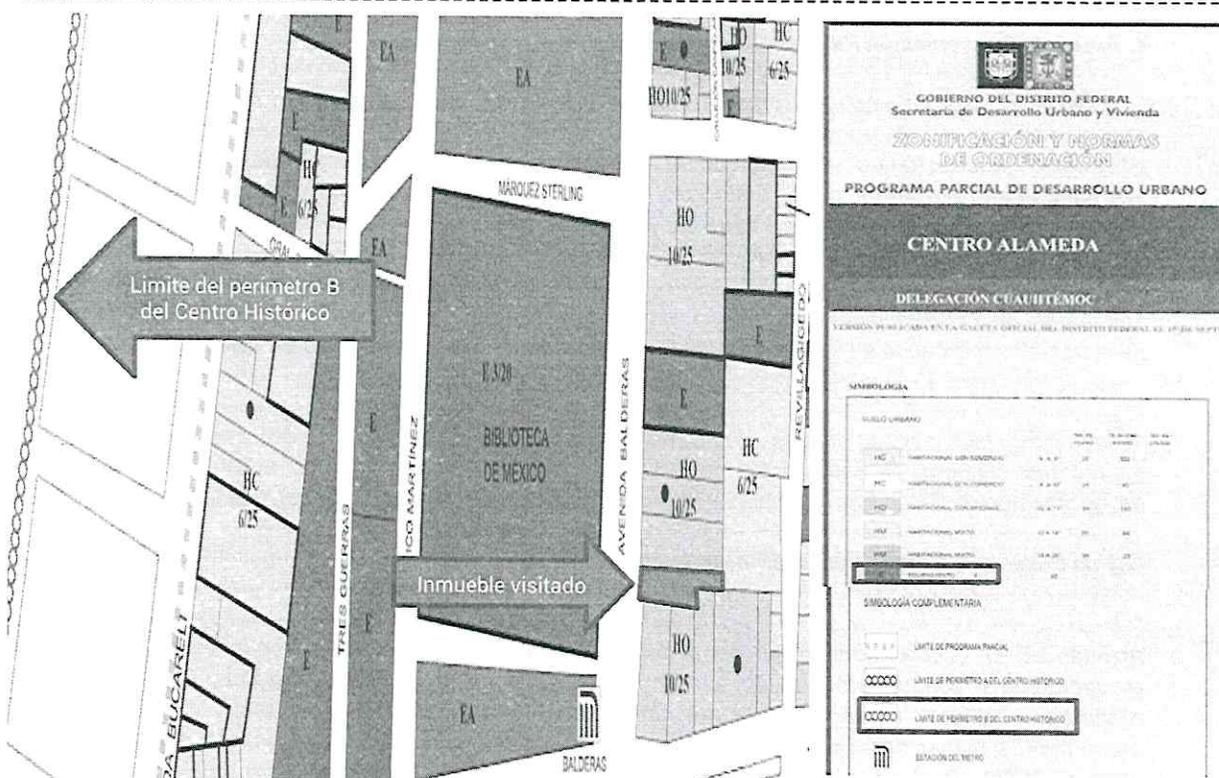
**III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad.** Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. -----

Al respecto, la persona visitada tiene la obligación de demostrar contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en el que se establezca la zonificación y normatividad aplicables al inmueble en estudio, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie. -----

Ahora bien, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede a consultar el Programa Parcial de Desarrollo -----

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

Urbano "Centro Alameda", publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, el quince de septiembre de dos mil, y su Plano de Divulgación "Zonificación y Normas de Ordenación"; de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento se ubica dentro del polígono de área de conservación patrimonial, y Zona de Monumentos Históricos, perímetro "B", tal y como se muestra en las siguientes imágenes ilustrativas:-----



Por otro lado, de la orden de visita de verificación de fecha ocho de octubre de dos mil veinticuatro, se desprende que el inmueble visitado es colindante con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Derivado de lo anterior, y toda vez que el inmueble verificado se localiza dentro del polígono de área de conservación patrimonial, y Zona de Monumentos Históricos, perímetro "B" y ser colindante con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; por lo que de conformidad con la **Norma 4. Denominada "Áreas de Conservación Patrimonial"**, numeral 1, contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como con los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en sentido positivo que ampare que las intervenciones realizadas en el inmueble visitado consistentes en la demolición se encuentre permitida; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

Carolina 132, colonia Noche Buena  
 Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.  
 55 4737 7700





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

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**

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 y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen 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.

(...)

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

(...)

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

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

(...)

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

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

En este punto, considerando que al momento de la visita de verificación, la persona visitada exhibió Dictamen Técnico para demolición y proyecto de obra nueva en A. C. P., con fecha del cinco de octubre del dos mil veintitrés, vigencia permanente, folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3897/2023; en cumplimiento con el artículo 10 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y para un mejor proveer y resolver el presente asunto a plenitud sabida, en términos del artículo 33 párrafo tercero del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; al cual de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento precitado; es preciso señalar que obra en autos el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1029/2024, de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; al cual se le otorga valor probatorio pleno; instrumento del que en su parte medular se advierte que lo siguiente:

[...] Mediante oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3897/2023**, de fecha 5 de octubre de 2023, está Dirección emitió "dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en 5 niveles (P.B. + 4 niveles, incluye azotea) en una superficie total de 2,634.70 m<sup>2</sup>, así como la incorporación de obra nueva para la construcción de un edificio para uso de Escuela de Nivel Superior (Universidad) y oficinas desarrollada en 10 niveles (2 Sótanos + P.B. + 9 niveles), con una altura a nivel de piso terminado de azotea de 28.60 metros, desplantado en 444.08 m<sup>2</sup> (63.75%), área libre de 252.49 m<sup>2</sup> (36.25%); superficie de construcción sobre el nivel de banquetas de 4,476.76 m<sup>2</sup> y una superficie bajo nivel medio de banquetas de 1,383.40 m<sup>2</sup> para proporcionar 26 cajones de estacionamiento, cuarto de máquinas, elevador de autos y bodegas no habitables, con Once (11) planos aprobados; Cuatro (4) de demolición total y Siete (7) de obra nueva."

Anexa a su solicitud la Autorización No. 092/24 de fecha 08 de marzo de 2024 emitido por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del INAH que enuncia:

"SE AUTORIZA A LOS ARRIBA SUSCRITOS SE REALIZA LA OBRA CONSISTENTE EN:  
PROYECTO DE OBRA NUEVA DESARROLLADO DE LA SIGUIENTE MANERA:  
-CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA USO DE ESCUELA DE NIVEL SUPERIOR.  
-CONTARÁ CON DIEZ NIVELES DE ALTURA Y DOS SÓTANOS.  
(...)"

Una vez revisada la información que agrega, esta Dirección **determina procedente el proyecto de modificación para obra nueva del inmueble de mérito, debiendo aplicar las medidas necesarias para la protección a peatones y sus colindantes [...]" (sic).**

Asimismo, obra en autos el oficio número 1813-C/1318, de fecha nueve de octubre de dos mil veinticuatro, signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de cuyo contenido se advierte para el inmueble en cuestión cuenta con el oficio 1779-C/1284, de fecha siete de octubre de dos mil veinticuatro, el cual indica que "(...) esta Dirección hace la siguiente recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio que motiva este oficio: se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias especialmente con la edificación ubicada en calle [REDACTED] ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles, es del interés de este Instituto (...)” (sic). -----

Bajo ese contexto, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación constató un predio a cielo abierto sin cuerpos constructivos, con una demolición reciente por observarse restos de ese proceso en partes a nivel de piso; se advierte que la demolición observada cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con Autorización del por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que ampara dicha intervención, en términos de los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70 fracción I y 191 párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma 4. Denominada “Áreas de Conservación Patrimonial”, respectivamente en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

(...)

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada a fin de que las intervenciones que se ejecuten con posterioridad a las antes señaladas se realicen en apego a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, haciendo de su conocimiento que

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

esta autoridad podrá iniciar de oficio procedimiento de verificación administrativa al inmueble de mérito. -----

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

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

(...)

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

*I. La resolución definitiva que se emita.* -----

-----  
**RESUELVE** -----  
-----

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la demolición observada cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con Autorización del por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que amparan dicha intervención. -----

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

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el presente fallo al ciudadano [REDACTED] y/o persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Benito Juárez, 03720, Ciudad de México.  
55 4737 7700

11/12



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2024

Balderas, número 138 (ciento treinta y ocho), colonia Centro demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----  
-----

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

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

**OCTAVO.**- CÚMPLASE. -----  
-----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Jesus Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----  
-----

ELABORÓ  
LIC. BRENDA TEPOZOTLAN ARANDA

REVISÓ  
MICHAEL MOJÉS ORTEGA RAMÍREZ