



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

En la Ciudad de México, a doce de abril de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Gobernador Manuel Reyes Veramendi, Número 18 (dieciocho), Colonia San Miguel Chapultepec, I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; en términos por lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado 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 Luis Cortes González, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados, constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/426/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintitrés de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostenta como propietario del departamento 7 del inmueble visitado, 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 materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticinco del mismo mes y año, a través del cual se previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera original o copia certificada del documento con el que pretendía acreditar su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia; proveído que fue notificado el dos de marzo de dos mil veintidós.-----

3.- Con fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual pretendía desahogar la prevención citada en el párrafo anterior, recayéndole acuerdo de fecha diez de marzo del mismo año, teniéndose por acreditado su interés en el presente procedimiento con el carácter de Propietario del departamento 7 (siete) que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, así como por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- El día veintinueve de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a la fase de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa Delegacional y/o Parcial para la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR LAS PLACAS OFICIALES, NOMENCLATURA DEL INMUEBLE, FOTOGRAFIA DE REFERENCIA Y POR CORROBORARLO EN EL VISITADO, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITO SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, SIENDO ATENDIDO POR QUIEN DIJO SER PROPIETARIO DE UN ÁREA PRIVATIVA MARCADO CON EL NÚMERO [REDACTED] DEL INMUEBLE POR NO ENCONTRARSE LOS DEMÁS, A QUIEN LE HAGO SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOLO PERMITIENDOME EL ACCESO A ÁREAS COMUNES DEL EDIFICIO MARCADO CON EL NUMERO 18, Y DEBIDO A QUE NO SE DIRIGE LA PRESENTE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN A ALGUN INTERIOR (AREA PRIVATIVA) DEL EDIFICIO POR LO QUE ATENDIENDO A ESTOS SE OBSERVA LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN EDIFICIO DE CINCO NIVELES, QUE CONSTA AL FRENTE DE UN AREA DE ESTACIONAMIENTO, Y UN SEMISOTANO A TRAVES DE UNA RAMPA DE DESCENSO, DICHO EDIFICIO CONSTA DE SIETE DEPARTAMENTOS (ÁREAS PRIVATIVAS), LOS CUALES ESTAN IDENTIFICADAS EN CADA PUERTA CON EL NUMERO (1) AL NÚMERO SIETE (7), LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN DESNIVEL EN UN SISTEMA DE ENTREPISOS, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE UN AREA DE RECIBIDOR DEL EDIFICIO, Y ENSEGUIDA A DESNIVEL EXISTEN ESCALES HACIA ARRIBA PARA LA ENTRADA A PRIMER DEPARTAMENTO (ÁREA PRIVATIVA) MARCADO CON EL NÚMERO UNO EN SU PUERTA, ADVIERTO QUE EN EL CUARTO NIVEL EXISTE UN AREA DE LAVADO (AREA COMUN), Y EN ESTE MISMO NIVEL EXISTEN SEIS BODEGAS, Y UN AREA DE TENDIDO, ASI MISMO ADVIERTO QUE SE REALIZO UNA AMPLIACION AL DEPARTAMENTO 7, EL CUAL SE OBSERVA HASTA EL QUINTO NIVEL UN MURO HACIA CUBO DE ILUMINACION DEL EDIFICIO REALIZADO CON BLOCK GRIS, EL CUAL CARECE DE APLANADO DE CEMENTO COMO EL RESTO DE DICHO MURO, AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE SE LLEVEN A CABO TRABAJOS DE EDIFICACION Y/O CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO TAMPOCO SE OBSERVA MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN NI TRABAJADORES, RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO ADVIERTO QUE EXISTE EN CUARTO NIVEL UN AREA DE LAVADO, TENDIDO, Y DE BODEGAS, ASI MISMO NO EXISTEN ESCALES PARA ACCESAR AL AREA DE AZOTEA, SOLO ADVIERTO QUE SE REALIZÓ UNA AMPLIACIÓN DEL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED] A BASE DE BLOCK GRIS 2.- SE OBSERVA AL MOMENTO EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE SON VIVIENDAS OCUPADAS POR FAMILIAS, 3.- EL INMUEBLE CUENTA CON CINCO NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA 4.-EL NUMERO DE VIVIENDAS SON SIETE 5.- AL MOMENTO NO SE NOS DIO EL ACCESO A LAS VIVIENDAS ASI MISMO POR NO ENCONTRARME FACULTADO PARA INGRESAR DEBIDO A QUE NO SE FACULTA EN PRESENTE ORDEN DE VISITA , 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A).- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRES CIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, MEDIDAS TOMADAS A PAÑOS INTERIORES B).- LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE NO SE PUEDE DETERMINAR DEBIDO A QUE NO EXHIBE DOCUMENTO PARA ASENTAR DICHA SUPERFICIE, C).-SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CIENTO SESENTA Y CUATRO PUNTO VEINTITRES METROS CUADRADOS D).- LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO SETENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS , E).- LA ALTURA TOTAL DEL INMBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CATORCE PUNTO VEINTISIETE METROS LINEALES F).- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO CIENTOS OCHO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (NO OMITO MENCIONAR QUE EN AREA DE LAVADO Y BODEGAS NO TIENEN EN SU TOTALIDAD LOSA G).- ALTURA DE ENTREPISOS DOS PUNTO SETENTA METROS H) NO SE OBSERVAN SOTANOS I) EXISTE UN SEMISOTANO CON ALTURA DE CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA J) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA ES DE SETENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDEN AL SEMISOTANO, K) SUPERFICIE DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO ES DE NOVENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDE A SEMISOTANO Y AREA FRENTE A EDIFICIO L) NO EXISTE AREA DE RESTRICCIÓN HACIA LAS COLINDANCIAS LATERALES Y POSTERIOR DEL PREDIO M) AL MOMENTO NO EXISTE TRABAJOS DE OBRA. 7.- INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES GENERAL JUAN CANO Y GOBERNADOR JOSE GOMEZ DE LA CORTINA Y LA ESQUINA MAS PRÓXIMA CON CALLE GENERAL JUAN CANO A UNA DISTANCIA DE SESENTA METROS, 8.- LA DIMENSION DEL FRENTE HACIA VIALIDADES ES DE TRECE PUNTO VEINTISEIS METROS, 9.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE ADVIERTO SE REALIZO UNA AMPLIACION AL DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NUMERO [REDACTED] LA CUAL SE REALIZO A BASE DE BLOCK GRIS, APRECIACION DESDE AREA COMUN DE EDIFICIO DEBIDO A QUE NO TUVIMOS ACCEOS AL INTERIOR DE LOS DEPARTAMENTOS, CON RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL OBJETO Y ALCANCE SE HACE CONSTAR QUE EL VISITADO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION EN NINGUNA MODALIDAD, ASI COMO TAMPOCO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL, SOLO UN DICTAMEN DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS, NO EXHIBE AUTORIZACIÓN PARA INTERVENCIONES EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO Y/O COLINDANTE EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA. NI TAMPOCO AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un edificio constituido de 5 (cinco) niveles, al frente área de estacionamiento y un semisótano con rampa de descenso, cuenta con 7 (siete) departamentos, en planta baja se advierte área de recepción y en el cuarto nivel área de lavado y tendido, así como seis bodegas; en el departamento número [REDACTED] ubicado en el quinto nivel se llevó a cabo una ampliación a base de block gris, mismo que carece de aplanado de cemento, el inmueble cuenta con las superficies siguientes: total del predio 339.98 m² (trescientos treinta y nueve punto noventa y ocho metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 808.86 m² (ochocientos ocho punto ochenta y seis metros cuadrados), área libre de 164.23 m² (ciento sesenta y cuatro punto veintitrés metros cuadrados), desplante 175.75 m² (ciento setenta y cinco punto setenta y cinco metros cuadrados) y altura a partir de nivel de banquetta 14.27 m (catorce punto veintisiete metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

Especializada en Funciones de Verificación antes citado.-----

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

I.- OPINION TECNICA PARA OBRA MENOR EN A.C.P EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, EXPEDIENTE: SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0386/2020, DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 2020, FIRMADO POR WDIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392*

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".-----

Por lo que hace a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, es de indicar, que de los autos que integran el expediente en que se actúa, obra la misma, por lo que esta autoridad determina entrar a su estudio y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:-----

"[...] Desde un inicio me enfoque en obtener las autorizaciones que a mi entender eran necesarias para agregar una habitación, closet y baño a los 41.76m2 existentes de mi departamento, desafortunadamente los ciudadanos en mis situación, carecemos del conocimiento y plena salud para reunir todos los interminables requisitos que en su momento, cada oficina de gobierno me pidió; para esas fechas inició la emergencia sanitaria con el cierre de atención al público y la cuarentena obligada para toda la población, esto me obligo a priorizar e iniciar los trabajos para adaptar la pequeña vivienda pensando en mi bienestar físico y mental para pasar los largos meses de cuarentena que nos esperaban en el espacio que hoy sigue siendo mi hogar [...]"

Comprendo y asumo la responsabilidad de tramitar y presentar las autorizaciones correspondientes, que amparen la superficie agregada a mi propiedad ante la Alcaldía Miguel Hidalgo y al INVEA, nunca actué de mala fe ante la autoridad por lo cual el 22 de enero de 2021 hice el pago por la sanción aplicada por la Alcaldía Miguel



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

Hidalgo en por un monto de \$34,899.000 (anexo copia simple), desde entonces como la salud me lo permite, he buscado apoyo en las diversas ventanillas quienes amablemente me han asesorado para iniciar personalmente los trámites que hasta hoy han resultado: búsqueda de antecedentes en Alcaldía, Uso de Suelo, Alineamiento y No. Oficial, Dictamen Técnico de ACP, Autorización de INAH e INBAL y Aviso de Obra Ejecutada, pero el tiempo calculado para tener positivamente estos documentos es de 1 año aproximadamente. [...]” (SIC).-----

Manifestaciones de las que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] reconoce la ampliación de su departamento número [REDACTED] respecto la cual tenía conocimiento que debía obtener autorizaciones correspondientes para llevar a cabo la ampliación de una habitación, closet y baño en el departamento número [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de 41.76 m2 (cuarenta y uno punto setenta y seis metros cuadrados), sin embargo, con el inicio de la emergencia sanitaria se vio obligado a iniciar los trabajos para adaptar la pequeña vivienda; asimismo, realizó el pago de la multa impuesta por la Alcaldía Miguel Hidalgo, no obstante pretende realizar los trámites correspondientes de los documentos que amparen tal intervención, solicitando un término aproximado de un año para regularizar dicha ampliación, argumentos que serán considerados en párrafos subsecuentes.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de la prueba aportada 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, la cual consiste en:-----

- 1) Original del Instrumento notarial número 115,137 (ciento quince mil ciento treinta siete), de fecha veintiocho de agosto de dos mil dos, pasado ante la fe del Notario público número 116 (ciento dieciséis) del entonces Distrito Federal, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende la compraventa celebrada por el ciudadano [REDACTED] como parte compradora y la ciudadana [REDACTED] como parte vendedora, respecto del departamento número [REDACTED] y su correspondiente cajón de estacionamiento, del Conjunto en condominio marcado con el número dieciocho (18) de la Calle Reyes Veramendi, Tacubaya, Colonia San Miguel Chapultepec, de la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11860 (once mil ochocientos sesenta), de la ahora Ciudad de México, con una superficie de 41.76 m² (cuarenta y uno punto setenta y siete metros cuadrados).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

“[...] mis vecinos están enterados del presente procedimiento, sin embargo, no designamos representante en común, en virtud de que el de la voz fue el que realizó los trabajos de mantenimiento en el departamento [REDACTED] mismo que es de mi propiedad; aclarando que dichos trabajos fueron realizados en el año dos mil dieciocho, de los cuales ya fui sancionado por la Alcaldías Miguel Hidalgo, por lo que cuando fue personal de este Instituto no observaron trabajadores ni material, ya que dichos trabajos fueron interrumpidos hace más de año y medio, por lo que solicito no se me imponga sanción alguna, puesto que al momento de la visita de verificación no se llevaba trabajo alguno, aunado a que no se cercioraron de los mismos puesto que no entraron a mi departamento, aunado a que ya fui sancionado y pague la multa impuesta. [...]” (sic).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, indica que los propietarios de los demás departamentos se encuentran al tanto del presente procedimiento de verificación, sin embargo, no se designó un representante en común toda vez que quien realizó los trabajos fue el propietario del departamento número [REDACTED] mismos que se llevaron a cabo en el año dos mil dieciocho, siendo sancionado por la Alcaldía Miguel Hidalgo, pagando la multa correspondiente; por lo que al momento de la visita de verificación no se observaron trabajadores ni material, toda vez que no se tuvo acceso a dicho departamento, aunado a que los mismos fueron interrumpidos aproximadamente hace año y medio.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diez de febrero de dos mil veintidós.-----

Al respecto, se observó un edificio constituido de 5 (cinco) niveles, al frente área de estacionamiento y un semisótano con rampa de descenso, cuenta con 7 (siete) departamentos, en planta baja se advierte área de recepción y en el cuarto nivel área de lavado y tendido, así como seis bodegas; en el departamento número [REDACTED] ubicado en el quinto nivel se llevó a cabo una ampliación a base de block gris, mismo que carece de aplanado de cemento, el inmueble cuenta con las superficies siguientes: total del predio 339.98 m² (trescientos treinta y nueve punto noventa y ocho metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 808.86 m² (ochocientos ocho punto ochenta y seis metros cuadrados), área libre de 164.23 m² (ciento sesenta y cuatro punto veintitrés metros cuadrados), desplante 175.75 m² (ciento setenta y cinco punto setenta y cinco metros cuadrados) y altura a partir de nivel de banquetta 14.27 m (catorce punto veintisiete metros lineales).-----

En ese sentido, el ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, en su escrito de observaciones señala que llevó a cabo trabajos para adaptar una vivienda en el departamento número [REDACTED] sin embargo, no exhibió documental alguna con la cual acreditará que dicha intervención cuenta con las autorizaciones emitidas por las autoridades correspondientes. Ahora bien, por lo que hace al argumento de que fue sancionado por la Alcaldía Miguel Hidalgo en un procedimiento en materia de Obra, pagando la multa correspondiente; es de señalar que tanto este Instituto como la Alcaldía antes señalada, cuentan con independencia jurídica, es decir, en términos de la competencia y atribuciones de cada autoridad, estas determinan el cumplimiento de los procedimientos substanciados derivados de las visitas de verificación practicadas, lo anterior de conformidad con las leyes, reglamentos, programas y ordenamientos aplicables en la materia correspondiente; en consecuencia, se advierte que se llevó a cabo una intervención (ampliación) del departamento [REDACTED].-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

(...)

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

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se establezca la zonificación aplicable al inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha nueve de febrero de dos mil veintidós.

Ahora bien, esta autoridad a efecto de emitir la presente determinación procede al estudio de lo dispuesto en el Decreto que Contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Patrimonial de Tacubaya", publicado el veinte de abril de dos mil doce, mismo que forma parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto), del que se advierte que al inmueble de mérito se encuentra localizado dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le es aplicable la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación".

En consecuencia toda vez que se trata de un inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), se ubica en el supuesto previsto en el Capítulo IV, apartado 4.4 "Normas de Ordenación", subapartado 4.4.1 "Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación, Norma de Ordenación número 4 "Áreas de Conservación Patrimonial, numeral 1, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre de dos mil ocho, dispositivo que establece que los inmuebles dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y los catalogados por el ahora Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), tienen la obligación de contar con las autorizaciones respectivas para llevar a cabo intervenciones en un inmueble que por sus



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

características merece tutela en su conservación y consolidación; cuerpos normativos que para mejor referencia se citan a continuación:-----

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL, EL TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO. -----

(...)

4.4 Normas de Ordenación -----

De conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en sus Artículos 19 -Fracción IV-, 29 y 33; este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano determina las Normas de Ordenación que permitirán el Ordenamiento Territorial con base en la Estrategia del Desarrollo Urbano propuesto. -----

4.4.1 Normas de Ordenación que aplican en Áreas de Actuación -----

Las Áreas de Actuación forman parte de la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Distrito Federal, la cual se encuentra plasmada en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 2003. Ellas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia principal de los programas delegacionales y parciales bajo una perspectiva reguladora de fomento, control y coordinación. Las normas que aplicarán en las zonas de actuación para la Delegación Cuauhtémoc son las siguientes: -----

(...)

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.** -----

(...)

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. -----

En este sentido, al ubicarse el inmueble objeto del presente procedimiento en área de conservación patrimonial y ser afecto al patrimonio cultural urbano, está obligado a dar cumplimiento a los artículos 65, 66 y 91 de la ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como 68, 69, 70, fracción I, 71 y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; disponen lo siguiente: -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos.-----

(...)------

Artículo 91. En los actos administrativos contemplados en este capítulo que guarden, en su caso, relación con los Institutos Nacionales de Antropología e Historia y de Bellas Artes y Literatura, se observarán las normas que prevean concurrencia en el ámbito de sus competencias. -----

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 69. Las áreas de conservación patrimonial se integran por las **zonas patrimoniales, históricas, artísticas** y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos y/o artísticos. -----

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

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

Artículo 71. Los Órganos Político Administrativos en ningún caso podrán otorgar licencias ni registrar las manifestaciones de construcción en inmuebles ubicados dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial o aquellos inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano o sus colindantes que se localicen fuera del Área de Conservación Patrimonial, sin que previamente la Secretaría emita la opinión o el dictamen técnico correspondiente, según sea el caso. -----

(...)------

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

De dichas disposiciones se desprende que al ubicarse en un área de conservación patrimonial y ser colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), previo a la realización de cualquier intervención es requisito para su ejecución, contar con la Autorización respectiva de dichas autoridades, situación que no aconteció en la especie, toda vez que no fueron exhibidos durante la visita de verificación ni en la substanciación del presente procedimiento, no obstante de haber sido solicitados mediante orden de visita de verificación de fecha nueve de febrero de dos mil veintidós.-----

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba a efecto de acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

En consecuencia, resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación). -----

(...)

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".-----

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

(...)

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

entren en vigor. -----

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

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: -----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o---

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

Así las cosas, de la adminiculación que se realiza a los artículos 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 a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, en consecuencia, al llevar a cabo una ampliación en el departamento [REDACTED] del inmueble visitado, era ineludible la obligación del ciudadano [REDACTED], Propietario de dicho departamento, acreditar contar con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); así como un Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), al encontrarse dentro de un polígono de área de conservación patrimonial y ser afecto al patrimonio cultural urbano, ya que está sujeto a la aplicación de ordenamientos que conllevan la aplicación de normas, instrumentos, criterios y lineamientos específicos, con el objeto de salvaguardar su entorno arquitectónico, para proteger, conservar, consolidar, recuperar y poner en valor las características que corresponden a su acervo histórico y constantes culturales, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I. La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que llevó a cabo intervenciones (ampliación) del departamento [REDACTED] del inmueble visitado, sin acreditar



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por haber realizado intervenciones (ampliación) del departamento [REDACTED] del inmueble visitado sin acreditar contar con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); así como un Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL a la ampliación realizada en el departamento [REDACTED]** del inmueble ubicado en Calle Gobernador Manuel Reyes Veramendi, Número 18 (dieciocho), Colonia San Miguel Chapultepec, I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar la habitabilidad**, lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

III.- Se ordena LA **DEMOLICIÓN: 1)** DE LA INTERVENCIÓN (AMPLIACIÓN) DEL DEPARTAMENTO 7 (SIETE), ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL QUINTO NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE GOBERNADOR MANUEL REYES VERAMENDI, NÚMERO 18 (DIECIOCHO), COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC, I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11850 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA), CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante imponerse del contenido de los siguientes artículos:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

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:**

(...)

III. Clausura parcial o total de obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

(...)

Artículo 103. Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente.

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:

(...)

III. Clausura parcial o total de obra;

IV. Demolición o retiro parcial o total;

(...)

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.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 14.- La ejecución forzosa por la Administración Pública de la Ciudad de México, se efectuará respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

Tratándose de las fracciones anteriores, se estará a lo que establezcan las disposiciones legales aplicables, sin perjuicio de las facultades de ejecución directa a que se refieren los artículos 17, 18 y 19 de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

esta Ley. -----

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual. -----

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional. -----

Artículo 14 BIS.- Procede la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos: -----

(...)------

IV. Cuando los propietarios o poseedores hubieran construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se hubieran realizado con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y -----

(...)------

Artículo 18.- También será admisible la ejecución directa por la Administración Pública de la Ciudad de México, cuando se trate de obras o trabajos que correspondieran ejecutar al particular; y éste no haya ejecutado dentro del plazo que al efecto le señale la autoridad, que será suficiente para llevar a cabo dichas obras o trabajos, atendiendo a la naturaleza de los mismos. En tal caso deberá apercibirse previamente al propietario, poseedor o tenedor que resultase obligado a efectuar el trabajo, a fin de que exprese lo que a su derecho conviniera, dentro de los cinco días siguientes. Este término podrá ampliarse hasta 15 días en caso de no existir razones de urgencia. -----

Artículo 19.- En caso de no existir causales que excluyan su responsabilidad o vencido el plazo señalado en el artículo 18 de esta Ley sin que hayan ejecutado los trabajos, la autoridad practicará diligencias de visita domiciliaria a efecto de constatar la omisión y procederá a realizar directamente la ejecución de los actos. -----

(...)------

Artículo 19 BIS.- La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio: -----

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; -----

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...) -----

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 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento. -----

(...)------

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;-----

(...)------

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondiente. -----

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 veintidós de la Unidad de Cuenta 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.-----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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 al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, 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, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

B) Asimismo, se informa al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); Autorización [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); así como un Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), que amparen la intervención realizada (ampliación) en el departamento [REDACTED] del inmueble visitado; o bien, **3)** Una vez presentado el programa de calendarización en el que señale fecha y la forma de cómo se llevará a cabo la demolición antes impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia, lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I y 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción II, 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

- C)** Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir el programa de calendarización, señalando la fecha y forma de cómo se llevará a cabo la **DEMOLICIÓN: 1) DE LA INTERVENCIÓN (AMPLIACIÓN) DEL DEPARTAMENTO [REDACTED]** ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL QUINTO NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE GOBERNADOR MANUEL REYES VERAMENDI, NÚMERO 18 (DIECIOCHO), COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC, I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11850 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA), CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, lo que deberá hacer por sus propios medios en un plazo máximo de TREINTA DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción V del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cabe precisar que en caso de omitir el cumplimiento de la presente sanción, esta autoridad procederá en términos de los artículos 103 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 14, 14 Bis fracción IV, 18 y 19 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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

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.- Por haber realizado intervenciones (ampliación) del departamento [REDACTED] del inmueble visitado sin acreditar contar con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); así como un Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 500 (QUINIENTAS) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$48,110.00 (CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Independientemente de la multa impuesta, por haber realizado intervenciones (ampliación) del departamento [REDACTED] del inmueble visitado sin acreditar contar con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL); así como un Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica, según sea el caso, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL a la ampliación realizada en el departamento [REDACTED]** del inmueble ubicado en Calle Gobernador Manuel Reyes Veramendi, Número 18 (dieciocho), Colonia San Miguel Chapultepec, I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar la habitabilidad**, en términos de lo previsto en la fracción II del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-

QUINTO.- Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento y/o a interpósita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.-

SEXTO.- Se ordena LA **DEMOLICIÓN: 1)** DE LA INTERVENCIÓN (AMPLIACIÓN) DEL DEPARTAMENTO [REDACTED] ES DECIR, EL QUE ESTÁ POR ENCIMA DEL QUINTO NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE GOBERNADOR MANUEL REYES VERAMENDI, NÚMERO 18 (DIECIOCHO), COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC, I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11850 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA), CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE SE IDENTIFICA MEDIANTE FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, en términos de lo previsto en la fracción III del Considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

SÉPTIMO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/63/2022

deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en Calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.-----

OCTAVO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

NOVENO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] Propietario del departamento [REDACTED] que forma parte del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED], ubicado en Calle [REDACTED] Número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación.-----

DÉCIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, 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.----

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARALIA ESTHER RIVERO CRUZ