



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

En la Ciudad de México, a ocho de febrero de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Gobernador Rafael Rebollar, número 182 (ciento ochenta y dos), interior 11 (once), colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintitrés de noviembre 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 veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Alberto Cisneros Aguirre, 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/5591/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día ocho de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por las ciudadanas [redacted] quienes se ostentan como [redacted] mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha trece de diciembre del mismo año, a través del cual se previno a las promoventes a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación, exhibiera original o copia certificada del documento con el que acreditaran su interés en el presente procedimiento, apercibidas que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- Con fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo en el que se tuvo por desahoga la prevención citada en el párrafo anterior, por acreditada la personalidad de las ciudadanas [redacted] como [redacted] y [redacted] como [redacted] ambas respecto del inmueble de mérito, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, y se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

4.- El día veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted], [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, misma que fue nombrada por esta autoridad como Representante Común, en virtud de figurar en primer término en el escrito de fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

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, 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 de Desarrollo Urbano para la Delegación 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, alegatos, y demás documentos 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/943/2022

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN CALLE GOBERNADOR REBOLLAR NUMERO 182 , COLONIA SAN MIGUEL CHAPULTEPEC I SECCION ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO CÓDIGO POSTAL 11850 Y CERCORÁNDOME DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORÁNDOLO CON EL C. VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO 182 SE TRATA DE UNA COPROPIEDAD EN DONDE SE OBSERVAN DIVERSAS CASAS HABITACIONALES, SIENDO UN TOTAL DE DIECINUEVE VIVIENDAS. EL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO INTERIOR 11 CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE FACHADA COLOR GRIS, EN LA AZOTE SE OBSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MURETE, EL CUAL SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA, AL IGUAL QUE LA CONSTRUCCION DE UNA ESCALERA QUE VA DEL PLANTA BAJA A LA AZOTEA . 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE 182 ES DE USO HABITACIONAL CON DIECINUEVE VIVIENDAS COMUNICADAS POR UNA CALLE INTERIOR.3EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES VARIABLE YA QUE DEPENDE DE CADA VIVIENDA. 4. _ EL NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS AL INTERIOR DEL NUMERO 182 ES DE DIECINUEVE 5. _ LAS MEDICIONES DEL INMUEBLE CON NUMERO 182 NO ES POSIBLE OBTENERLAS YA QUE NO SE TIENE ACCESO A CADA UNA DE LAS VIVIENDAS 6.- DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INTERIOR 11 SON UNA AMPLIACION DE LA AZOTEA DONDE DE OBSERVA UN PEQUEÑO MURETE EN OBRA NEGRA, TAMBIÉN SE OBSERVA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ESCALERA EN LA PARTE DE ENFREENTE, LA CUAL COMUNICA LA PLANTA BAJA CON LA AZOTEA . 7.- EN EL INMUEBLE 11, OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO SE OBSERVA TRES HABITACIONES, UN ESTUDIO, UN BAÑO COMPLETO Y UNA COCINA 8.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR 11 ES DE USO HABITACIONAL DE ACUERDO A MUEBLES Y ENSERES OBSERVADOS 9.- LAS MEDICIONES DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMER 11SON LAS SIGUIENTES :A) SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE 11 ES DE 59.54 METROS CUADRADOS (CINCUENTAYNUEVE PUNTO CINCUENTAYCUATRO)B) ALTURA TOTAL DEL INTERIOR 11: 7.27 METROS (SIETE PUNTO VEITISIETE METROS)CONTANDO LOS MURETES DE LA AZOTEA 10.- AL MOMENTO AL NIVEL DE AZOTEA SE ENCUENTRAN UNOS MURETES DE RECIENTE CONSTRUCCION Y CASTILLOS SIN COLAR, NO CUENTA CON NINGUNA LOZA AL MOMENTO. UNICAMENTE SE OBSERVAN LOS TRABAJOS DE AMPLIACIÓN.11.- ENTRE JOSE MORAN Y AGUSTIN VICENTE EGUIA SIENDO LA ÚLTIMA ESQUINA LA MAS CERCANA A TREINTAYCUATRO METROS DE LA ENTRADA DEL INMUEBLE MARCADO CON EL NUMERO 182.12.- LOS METROS LINEALES DEL RENTE DEL INMUEBLE INTERIOR 11, ES DE CINCO PUNTO CINCUENTAYOCHO METROS. CON LO QUE RESPECTA A DOCUMENTOS A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C) NO EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO POR SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACION PATRIMONIAL PARA INTERVENCIONES D) NO EXHIBE VISTO BUENO EMITIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE BELLAS ARTES Y LITERATURA.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble marcado con el número 182 (ciento ochenta y dos), tratándose de una copropiedad y diversas casas habitacionales, siendo un total de 19 (diecinueve) viviendas; el interior marcado con el número 11 (once) está constituido de dos (2) niveles, fachada color gris, en azotea advirtió la construcción de un murete en obra negra, así como de una escalera que comunica la planta baja con la azotea; en el interior 11 (once) observó tres habitaciones, estudio, baño completo y cocina; el aprovechamiento es Habitacional, con las superficies siguientes: total del inmueble marcado con el interior 11 (once) de 59.54 m² (cincuenta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) y una altura total del interior de 7.27 m (siete punto veintisiete metros lineales); las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

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 que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós, firmado por las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, del cual se advierte que señaló lo siguiente:-----

*"[...] 1.- El inmueble ubicado en la calle Rafael Rebollar número oficial 182, colonia San Miguel Chapultepec, alcaldía Miguel Hidalgo, se trata de un solo lote adquirido en **copropiedad, proindiviso**, que no cuenta con una subdivisión formal interna, tal y como se demuestra con la copia de la escritura pública que se ofrece en el apartado correspondiente a las pruebas ofrecidas. A lo largo de los años se ha tenido la necesidad de llevar a cabo numeraciones internas de facto más no, de iure; por lo que en todo caso es indebido ordenar una visita de verificación a un número interior que jurídicamente no existe.*

(...)

En ese sentido resulta indubitable que esa H. Autoridad se ha excedido en su requerimiento formulado tanto en la orden de verificación, como en el Acta resultante de dicha visita, ya que su objeto no es posible de hecho ni está previsto por un ordenamiento jurídico aplicable, determinado o determinable, en términos de lo señalado en el artículo 6 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Lo anterior vulnera claramente los derechos humanos de los copropietarios, respecto a sus garantías de audiencia y legalidad, respecto a la orden de verificación y su acta resultante; sin que pueda considerarse válido el acto por carecer de los requisitos señalados en el artículo 7 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

*Por lo que dicha acta de verificación contiene la narración de circunstancias que NO corresponden con la realidad, resulta indubitable que se encuentra indebidamente motivada y no puede otorgársele un valor jurídico, por faltar a los principios de legalidad, congruencia y exhaustividad que deben regir todos los actos administrativos en términos de lo señalado por los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; por lo que de igual manera no puede generar consecuencias jurídicas, afectando el principio **pro persona**, que debe imperar en el actuar de todas las autoridades de la administración pública de la Ciudad de México.*

5.- La C. [REDACTED] fue [REDACTED] en su modalidad de vivienda nueva progresiva, otorgado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para realizar mejoras en el área del inmueble que se encuentra intervenida y que fue objeto de la verificación realizada.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

En ese sentido, conviene informar a esa H. Autoridad que, por tratarse de un programa social, dirigido a población vulnerable y de bajos recursos económicos, el crédito se expide cubriendo ciertos requisitos establecidos en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México y en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; por lo que una vez autorizado el crédito, dicha autoridad de vivienda expidió para su ejercicio la Constancia de Inscripción CI-2022-237707 en la cual señalan las excepciones para la aplicación del crédito y cumplimiento del programa social, en concordancia con la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México

(...)

*Lo anterior, genera que el acta resultante de la verificación ordenada, No reúne los requisitos de validez necesarios para el acto administrativo, por no encontrarse debidamente fundado ni motivado, es decir, no citó con precisión el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto. Tampoco existe una adecuación entre los motivos aducidos y **las normas aplicadas al caso**, ya que existiendo otras normas aplicables, no se hicieron constar en el propio acto administrativo.*

(...)

6.- La Orden de verificación y su Acta resultante, se encuentra indebidamente motivadas en el hecho de que el inmueble intervenido con las mejoras de vivienda, se encuentra en un área de conservación patrimonial y que inclusive es colindante al inmueble ubicado en [REDACTED] números [REDACTED] en la Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, inmueble afecto al patrimonio cultural urbana de valor de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

(...)

7.- La Orden de verificación y su Acta resultante, de igual manera se encuentran indebidamente fundadas y motivadas, al inferir que el inmueble intervenido por el crédito de mejoramiento de vivienda, debe contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; siendo el caso, que previamente a la autorización del crédito, se realizó la solicitud de información al referido Instituto, sobre inmuebles con valor artístico monumento artístico, generándose la respuesta con número de folio 0765 en el que se informa que el inmueble que nos ocupa, no se encuentra incluido en su relación de inmuebles catalogados

(...)

Con dicho documento se demuestra que la intervención realizada al inmueble, por las obras de mejoramiento de vivienda, NO afectan en modo alguno el área de conservación patrimonial y menos aún e inmueble catalogado, por no tener colindancia con el mismo [...]” (Sic).-----

Bajo ese contexto, en relación al argumento vertido en el sentido de que la orden y acta de visita de verificación son ilegales por no estar debidamente fundadas y motivadas, por lo que se violan los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; al respecto esta autoridad determina no entrar al estudio de dichos argumentos, toda vez que los agravios expresados atañen medularmente a pretender impugnar la legalidad de la orden de visita en comento, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta Dirección administrativa de conformidad con el artículo 17, apartado C, sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, aunado a que los artículos 108 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

Ahora bien, respecto de sus demás manifestaciones señala que la ciudadana [REDACTED] fue [REDACTED] otorgado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), a efecto de realizar mejoras en el inmueble de mérito, por lo que fue expedida la Constancia de Inscripción CI-2022-237707; asimismo, previamente a la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

autorización de dicho crédito, se realizó la solicitud de información al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), sobre inmuebles con valor artístico monumento artístico, recibiendo respuesta mediante folio 0765, en el cual se informa que el inmueble verificado, no se encuentra incluido en su relación de inmuebles catalogados; es de señalar que dichos argumentos se analizarán de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración y alcance de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas por las promovente, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Copia certificada por el Director Ejecutivo de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México de la Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, Tramite: INBA-02-003, de fecha tres de junio de dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le concede valor probatorio pleno, la cual en su apartado de observaciones señala que el inmueble ubicado en calle Rafael Rebollar, número 182 (ciento ochenta y dos), interior 11 (once), colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México, no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), no obstante, por colindar con inmueble de valor artístico [REDACTED], se recomienda la protección del mismo, documental que será analizada en párrafos posteriores.
2. Original de la Constancia de Inscripción, folio de crédito VNP-I-PA-160721-23-269-0048, de fecha catorce de septiembre de dos mil veintidós, emitida por el Jefe de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos de la Coordinación de Mejoramiento y Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, de la que se desprende que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), [REDACTED] en favor de la ciudadana [REDACTED] a efecto de dar inicio con los trabajos del "Programa de Mejoramiento de Vivienda", dentro del plazo catorce de septiembre de dos mil veintidós al catorce de enero de dos mil veintitrés.
3. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 1318-151GUMA23D, con fecha de expedición trece de enero de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, del cual se advierte que es de fecha posterior a la visita de verificación de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, asimismo, que al inmueble ubicado en calle Rafael Rebollar, número oficial 182 (ciento ochenta y dos), interior 11 (once), colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México, le aplica la zonificación **HC/3/30/B: Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: B = Baja 1 V**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

C/100.0 m² de terreno, documental respecto de la cual esta autoridad entrará a su estudio en párrafos posteriores.

III.- Con fecha veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, así como Representante Común, quien en uso de la voz realiza manifestaciones que guardan relación con el escrito de fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós, el cual fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que no existen manifestaciones distintas respecto de las cuales se deba realizar especial pronunciamiento.

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 veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós.

Al respecto, observó medularmente un inmueble marcado con el número 182 (ciento ochenta y dos), tratándose de una copropiedad y diversas casas habitacionales, siendo un total de 19 (diecinueve) viviendas; el interior marcado con el número 11 (once) está constituido de dos (2) niveles, fachada color gris, en azotea advirtió la construcción de un murete en obra negra, así como de una escalera que comunica la planta baja con la azotea; en el interior 11 (once) observó tres habitaciones, estudio, baño completo y cocina; el aprovechamiento es Habitacional, con las superficies siguientes: total del inmueble marcado con el interior 11 (once) de 59.54 m² (cincuenta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) y una altura total del interior de 7.27 m (siete punto veintisiete metros lineales).

Ahora bien, resulta oportuno indicar 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 visitado, 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 de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

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, durante la substanciación del presente procedimiento, las ciudadanas [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], ambas respecto del inmueble de mérito, ofrecieron como prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 1318-151GUMA23D, con fecha de expedición trece de enero de dos mil veintitrés, el cual es de fecha posterior a la visita de verificación de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, sin embargo, esta autoridad procede a tomar en cuenta la zonificación señalada en el mismo, toda vez que fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto); en ese sentido, al inmueble verificado le aplica la zonificación **HC/3/30/B: Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: B = Baja 1 Viv. C/100.0 m² de terreno**, aunado a que dicho inmueble es colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de os polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de **la Norma de Ordenación en Áreas de actuación Número 4 (cuatro)**, tal y como se indica a continuación:-----

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP, CC Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Hecho que se robustece con el original del Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3326/2022, de fecha siete de noviembre de dos mil veintidós, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano [Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y se le otorga valor probatorio pleno; en el que se señala lo siguiente:-----

"[...] El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial** de acuerdo con lo indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), publicado el 30 de septiembre de 2008 en Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Colinda con el inmueble señalado como s/n de la [REDACTED] incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría [...]" (sic).-----

En ese sentido, al ser sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en "Áreas de Actuación", al haber realizado una intervención en la azotea del inmueble verificado, consistente en la construcción de un murete en obra negra, así como de escalera que comunica la planta baja con la azotea, la persona visitada estaba obligada a dar cumplimiento a los artículos 65, 66 y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como a los artículos 68, 69, 70 fracciones I, II, III y VI y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; preceptos legales que señalan 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 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.-----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

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.

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

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

(...)

VI. Opinión Técnica para la fusión/subdivisión/relotificación de predios, condición patrimonial y factibilidad de demolición y/o proyecto, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o en Áreas de Conservación Patrimonial.

(...)

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

De los artículos antes citados, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse en Área de Conservación Patrimonial y ser colindante con inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), **para la realización de cualquier intervención** es requisito para su ejecución contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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), así como con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), vigentes en sentido positivo que amparen las intervenciones consistentes en la construcción de un murete en obra negra, así como de escalera que comunica la planta baja con la azotea del inmueble verificado.

En esa tesitura, por lo que respecta a contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), durante la substanciación del presente procedimiento la promovente ofreció como medio de prueba la copia certificada por el Director Ejecutivo de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México de la Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, Tramite: INBA-02-003, de fecha tres de junio de dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), de la que se desprende que el inmueble ubicado en calle Rafael Rebollar, número 182 (ciento ochenta y dos), interior 11



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

(once), colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México, no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), no obstante, por colindar con inmueble de valor artístico [REDACTED], se recomienda la protección del mismo; consecuentemente, resulta evidente que con dicha probanza acredita el cumplimiento a la obligación en estudio.

Ahora bien, respecto a acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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 advierte que el visitado no ofreció documental alguna al momento de la visita de verificación ni durante la substanciación del presente procedimiento, con la cual amparara las intervenciones ejecutadas en el inmueble de mérito, no obstante de haber sido solicitado mediante orden de visita de verificación de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintidós.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mismos que se citan:

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

(...)

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

Contraviniendo en consecuencia 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.

En relación con lo establecido en los numerales 70 fracciones I, II, III, VI y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 91 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal anteriormente referidos, así como los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48 de la Ley en cita, mismos que para mayor referencia a continuación se transcriben:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

(...)

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".

De lo anterior, 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, las normas de ordenación así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos y las actividades de los habitantes; por lo que previo a llevar a cabo la construcción de un murete en obra negra, así como de escalera que comunica la planta baja con la azotea del inmueble verificado, era ineludible la obligación de las ciudadanas

[Redacted] y [Redacted], [Redacted] de [Redacted] ambas respecto del inmueble de mérito, acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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), vigente en sentido positivo que ampare dichas intervenciones, 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, circunstancia que no aconteció en el caso que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Por lo anterior, y 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; se determina que la infracción en que incurrió el visitado es considerada como grave, toda vez que llevó a cabo intervenciones consistentes en la construcción de un murete en obra negra, así como de escalera que comunica la planta baja con la azotea del inmueble verificado, sin acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, según sea el caso.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), vigente en sentido positivo que amparara la citada intervención, lo que conlleva un impacto negativo de consecuencias irreparables al patrimonio histórico, urbano-arquitectónico, artístico y cultural, toda vez que el inmueble materia del presente procedimiento por encontrarse ubicado en Área de Conservación Patrimonial, merece tutela en su conservación y consolidación, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble marcado con el número 11 (once), constituido de dos (2) niveles, construcción de un murete en obra negra en azotea, así como de escalera que comunica la planta baja con la azotea; el aprovechamiento es Habitacional, con una superficie total del inmueble marcado con el interior 11 (once) de 59.54 m² (cincuenta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), por lo que al realizar intervenciones, es necesario una considerable inversión económica para la compra de materiales y pago de mano de obra, aunado a que de la Ficha de datos de fecha cinco de octubre de dos mil veintidós, se desprende que le fue otorgado a la ciudadana [REDACTED] para dar inicio a los trabajos del Programa de mejoramiento de vivienda, por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), señalando la cantidad de [REDACTED] por concepto del estimado de costos de materiales y mano de obra; consecuentemente, esta autoridad determina que las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, [REDACTED] que les permite hacer frente [REDACTED] la cual no será desproporcional a la [REDACTED] misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III. La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por haber realizado una intervención consistente en un murete en obra negra, así como escalera que comunica la planta baja con la azotea del inmueble verificado, sin acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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), vigente en sentido positivo que amparara las intervenciones ejecutadas; resulta procedente imponer a las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, una **MULTA** equivalente a [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

100 (CIEN) 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 \$9,622.00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en 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.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se AMONESTA a las ciudadanas [redacted] y [redacted], ambas respecto del inmueble de mérito, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar cualquier intervención en el inmueble verificado, hasta en tanto acredite contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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), vigente en sentido positivo que ampare las intervenciones ejecutadas, APERCIBIDAS que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble de mérito y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.---

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

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

(...)
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 129.- Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

I. Amonestación con apercibimiento;

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

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

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

A) Se hace del conocimiento a las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, que deberán 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 en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

B) Asimismo, se informa a las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, que independientemente de la amonestación impuesta deberá: **1)** Exhibir el recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** Acreditar contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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); vigente en sentido positivo que ampare las intervenciones ejecutadas en el inmueble verificado, consistentes en un murete en obra negra, así como escalera que comunica la planta baja con la azotea; lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

TERCERO.- Se impone a las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) 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 **\$9,622.00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a las ciudadanas [REDACTED]

y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar cualquier intervención en el inmueble verificado, hasta en tanto acredite contar con Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica o Registro de Intervenciones, 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), vigente en sentido positivo que ampare las intervenciones ejecutadas, **APERCIBIDAS** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble de mérito y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Hágase del conocimiento a las ciudadanas [REDACTED] y [REDACTED] ambas respecto del inmueble de mérito, que deba 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.

SEXTO.- 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/943/2022

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento y Representante Común de la ciudadana [REDACTED] respecto del inmueble de mérito, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], interior [REDACTED] colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.-----

OCTAVO.- 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.-----

NOVENO.- 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. ARIEL JESSICA RIVERO CRUZ

18/18