



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle San Jacinto número 20-bis (veinte bis), Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01000 (mil), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5808/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- En fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/931/2019, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Celia Paola Duran Gutiérrez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha siete de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de arrendataria del inmueble visitado, mediante el 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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de prevención de fecha diez de enero de dos mil veinte.-----

3.-En fecha treinta y uno de enero del dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual atendió el acuerdo de prevención de fecha diez de enero de dos mil veinte, recayéndole proveído de fecha seis de febrero de dos mil veinte, donde se tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención realizada por esta Autoridad, asimismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a la señalada en su escrito de observaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- El día diecinueve de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas aportadas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.-El Director de Calificación "A" 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 incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

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, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente Resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, 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 todos 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.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación anteriormente citada quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación administrativa asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

Entre los documentos que se exhibieron en la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: 1) Exhibe en original Certificado Único de Confianza de Uso del Sello con fecha de expedición 08 de Marzo de 2018 con número de folio 12498-15/03/2018 para el domicilio en comento Usos del Sello Permitido Tabla de Usos del Sello Habitacional Unifamiliar Plurifamiliar, Comercio, Vivienda, Servicio, Galería de Arte, Exposición y Venta, Restaurantes sin venta de bebidas Alcohólicas, Ejecución (Arte y mano de obra), Cartografía, Patrimonio ACP/IAH. La muestra catalogada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial Inmueble catalogada a nivel nacional con valor histórico. Cualquiera información respecto a autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el sistema técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inmueble dentro de Área de Monumentos Históricas emitida por el C. Freddy Esquivel Escobedo Flores, Certificado de la Dirección del Registro de los Planes y Programas. 2) Exhibe en original Cartografía de Almacenamiento y la vivienda oficial expedida por la Delegación Álvaro Obregón con número oficial asignado 20-Bis para el predio ubicado en la calle San Jacinto Catanga San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, con folio 0302-2017, elaborada por el C. Sergio Peraza Jaramer, Coordinador de Desarrollo Urbano Ciudad y Autoridad Ingeniero Abel González Reyes. 3) Exhibe folio 401353-2019/40

emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, Dirección de Autorizaciones e Inspecciones Subdirección de Autorizaciones Ciudad de México a 28 de Octubre de 2019 a la letra "E" inmueble en comento es un construcción que data de los siglos XVIII, XIX y XX, por lo que está considerado como monumento histórico por determinación de ley, de acuerdo al artículo 36 fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH con número de ficha 090011890070, colada en el monumento histórico ubicado en Plaza San Jacinto número 20-bis y se ubica dentro de la delimitación de la Zona de Monumentos Históricas de la Alcaldía Álvaro Obregón, declarada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el once de diciembre de 1986. Por lo anterior toda obra que se presente en el predio deberá de contar con la autorización previa del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Por localizarse en una zona con alta potencial de vestigios arqueológicos, todo en caso de iniciar cualquier obra de restauración es necesario que antes con el visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico. Sin embargo, aludidos a su cumplimiento, se deba obtener del V. B. de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INAH emitido por el C. Leonardo Germán Alamilla Vázquez, Subdirector de Autorizaciones.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

Al respecto, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la personal especializada en funciones de verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha siete de enero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [redacted] en su carácter de apoderada legal del ciudadano [redacted] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, en el que señalo lo siguiente.

"(...) Respecto al punto C) y D) del alcance de la visita de verificación se exhibe el oficio /401.3S.1-2019/4093 emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos Dirección de Autorizaciones e Inspecciones Subdirección de Autorizaciones Ciudad de México a 28 de octubre de 2019. Manifiesto que NO se ha hecho modificación y/o ampliación alguna al predio que represento por lo que no se requieren los documentos solicitados. (...)"

"(...) Que en este acto manifiesto que la parte que no es comercial del predio San Jacinto 20 Bis es habitacional y que consta de una vivienda habitada y ocupada. Que el anexo que observa la verificadora al fondo del inmueble que consta de once metros cuadrados y cuatro niveles es preexistente, para la cual manifiesto que así se adquirió la propiedad, como lo constata la verificadora en este momento NO existe obra, modificación, ampliación, reparación, demolición de ninguna de las partes del predio en cuestión. En este mismo acto manifiesto que el INVEA me deja en total estado de indefensión al solicitar en su punto D del alcance de la visita de verificación Licencia del INAH, sin especificar que tipo de licencia requiere. (...)"

"(...) el inmueble arrendado por la suscrita se destina para el giro de CASA HABITACION, en donde vivo y habito desde hace cuatro años como los demuestro con el contrato de arrendamiento para uso exclusivo de Casa Habitación, así mismo presento copia de mi credencial de elector con número de folio 3470093847415, con la cual demuestro que la dirección del inmueble en comento es mi dirección oficial ya que habito y vivo el inmueble en cuestión (...)"

"(...) el inmueble cuenta con dos locales comerciales, los cuales están permitidos en Certificado único de zonificación de uso del suelo con fecha de expedición del 8 de marzo de 2018, con número de folio N° 12498-151OSJO18, el cual se presentó en original al personal especializado en funciones de verificación de este instituto el día 5 de diciembre de 2019. Y como lo constato en la visita el uso del suelo permitido es HABITACIONAL UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR Y/O COMERCIO. Y dentro de comercio se encuentra descrito Galería de Arte, heladería y cafetería. (...) (SIC)."

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en:

1. Original del instrumento notarial 64837 (sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y siete), de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, tirada ante la fe del Notario Público número 122 (ciento veintidós) del Distrito Federal, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que el ciudadano [redacted] otorga el Poder General Limitado a la ciudadana [redacted] única y exclusivamente para actuar ante este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, respecto del expediente INVEACDMX/OV/DU/931/2019.
2. Copia Certificada del instrumento notarial 57609 (cincuenta y siete mil seiscientos nueve), de fecha diez de diciembre de dos mil nueve, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita la compra venta del inmueble de mérito a favor del ciudadano [REDACTED]

3. Original del Contrato de Arrendamiento, celebrado entre el ciudadano [REDACTED] como "Arrendador" y la ciudadana [REDACTED] como "Arrendatario", de fecha primero de marzo de dos mil quince; mismo que se valora de conformidad con los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental de la que se advierte la posesión del inmueble ubicado en [REDACTED] por parte de la ciudadana [REDACTED]
4. Copia simple de la credencial para votar con número de identificación [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual se valora en términos de los artículos 373 fracción del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se observa que dicho documento fue expedido a favor de la ciudadana [REDACTED] y con el cual acredita su identidad.-
5. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, número de folio 12498-151OSJO18, con fecha de expedición ocho de marzo de dos mil dieciocho, 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 otorga valor probatorio pleno, de la cual se desprende que al inmueble ubicado en calle [REDACTED] Álvaro obregón Código Postal 01000 (mil), le es aplicable la zonificación: Habitacional, Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, altura de hasta 9.00 m (nueve metros lineales), 35% (treinta y cinco por ciento) mínimo de área de libre, 65% (sesenta y cinco por ciento) de superficie de desplante: y 1499.55 m² (mil cuatrocientos noventa y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados) de superficie máxima de construcción.
6. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0302-2017, de fecha de expedición veinticinco de enero de dos mil diecisiete, la cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el inmueble objeto del presente procedimiento se ubica en calle [REDACTED]
7. Original del oficio 401.3S.1-2019/4093, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, la cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte que el inmueble ubicado en [REDACTED] está considerado dentro del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia con número de ficha 090011890070, de acuerdo con la Subdirección de Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia de la Secretaría de Cultura.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de marzo de dos mil diecinueve



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

mil veinte, la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

[...] "Ratifico todas y cada una de las manifestaciones vertidas en los escritos recibidos en la oficialía de partes en de fecha siete de enero de dos mil veinte y treinta y uno de enero de dos mil veinte" [...] (SIC).-----

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó en todas y cada una de sus partes los escritos citados en párrafos que anteceden, esta autoridad continua con el estudio del presente asunto.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio, en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve.-----

En ese tenor la persona especializada en funciones de verificación señaló que al momento de la visita de verificación observó un inmueble en forma de "L" constituido al fondo por un anexo de cuatro niveles y al frente de planta baja y un nivel con dos establecimientos mercantiles en la planta baja, uno de ellos con denominación [REDACTED] en el cual se advierte el aprovechamiento de venta de helados y café, el otro con denominación [REDACTED] en el cual se advierte galería de arte, sin tener acceso a la totalidad del inmueble.-----

En ese contexto con la finalidad de verificar si las actividades observadas se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 12498-151OSJO18, con fecha de expedición ocho de marzo de dos mil dieciocho, el cual fue ofrecido como prueba por la ciudadana [REDACTED] de cuyo contenido se advierte que dicho documento contaba con una vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, esto es al nueve de marzo de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la citada visita de verificación.-----

Por lo anterior, para determinar si la actividad consistente en "venta de helados y café" observada en el inmueble visitado se encuentra permitida para el mismo de conformidad a la zonificación aplicable, esta autoridad entra al estudio de la "TABLA DE USOS DEL SUELO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC", ratificado y publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), de la que se desprende, lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC RATIFICADO EN G.O.D.F.

EL 10 MAYO DEL 2011

USOS PERMITIDOS

HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR Y/O COMERCIO

GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS DEL SUELO
Servicios	Vivienda	Unifamiliar
	Administración	Galerías de arte, exposición y venta
		Residencias de embajadas
		Agencia de viajes, renta de vehículos y mensajería sin guarda ni taller de reparación
	Tienda de productos básicos de especialidades y de servs.	Venta de abarrotes comestibles y ultramarinos
		Venta y/o reparación de artículos en general
		Materiales eléctricos y electromecánicos, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, estudios y laboratorios fotográficos
	Asistencia Animal	Venta de joyería, relojería, artículos de oro y plata, artesanías finas, alfombras y tapices de alta calidad, telas y cortinas finas, boutique de alta costura, muebles de alta calidad, cuadros y marcos, antigüedades, plantas de ornato y florerías
	Exhibiciones	Clinicas veterinarias y tienda de animales
	Transporte terrestre	Centros culturales y centros de exposición
Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vino de mesa)		
Espacios Abiertos	Estacionamientos públicos y privados	
		Jardines y parques
NOTA:	Todos los usos no especificados en esta Tabla estarán prohibidos	

En ese tenor, se advierte que de la tabla de usos permitidos citada con anterioridad, se indica que: "Todos los usos que no especificados en esta Tabla, estarán prohibidos", por lo que al no advertirse la actividad de "venta de helados y café" en la tabla referida, resulta evidente que no se encuentra permitida para el inmueble visitado.

Lo anterior es así, toda vez que a efecto de contar con elementos de prueba suficientes que le permitan dilucidar si las actividades realizadas en el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran permitidas por la zonificación que le es aplicable en términos del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC**", ratificado y publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), así como esclarecer los argumentos vertidos mediante el escrito de observaciones de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte por la ciudadana [REDACTED] [REDACTED] apoderada legal del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, esta Autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 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 4 párrafo segundo.

Por lo antes expuesto, se advierte que el uso observado en el inmueble verificado consistente en "venta de helados y café", no se encuentra permitido para el inmueble que nos ocupa de conformidad con la tabla de usos del **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC** ratificado y publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación).

Por otra parte el oficio 401.3S.1-2019/4093, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve emitido por la Subdirección de Autorizaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia hace constar que la construcción de dicho inmueble data de los [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

siglos XVIII, XIX, XX por lo que dicho inmueble está considerado dentro del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia con número de ficha 090011890070, razón por la cual toda obra que se pretenda realizar en el inmueble objeto del presente procedimiento debe contar con autorización previa de dicho Instituto, hecho que se robustece con lo señalado en el Certificado en estudio, toda vez que del mismo se desprende que de conformidad a la zonificación correspondiente al inmueble de mérito le es aplicable una característica patrimonial referente a "Áreas de Conservación Patrimonial" al ser considerado un inmueble dentro de una zona de Monumentos Históricos, no obstante del Acta de Visita de Verificación Administrativa en estudio, se advierte que no fue observada intervención alguna en los cuerpos constructivos que conforman el referido inmueble, motivo por el cual esta Autoridad no emite pronunciamiento respecto del cumplimiento o no de la aplicación de la Norma Número 4.-----

No obstante lo anterior y toda vez que el visitado realiza una actividad de "venta de helados y café" observada en el inmueble objeto del presente procedimiento, sin que la misma se encuentre permitida de conformidad con el **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC**, así como no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, considerando que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 de su Reglamento, es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba en términos del artículo 281 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 4 párrafo segundo, contraviniendo lo dispuesto en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa antes aludido, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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 acorde con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

Artículo 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".-----

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

Artículos que señalan 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, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado abstenerse de realizar la actividad de "venta de helados y café" misma que no se encuentra permitida en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC, ratificado y publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación) en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, las sanciones correspondientes, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede hacer la individualización de las sanciones de conformidad con el artículo 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:

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 realiza una actividad que de conformidad al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC, ratificado y publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), no se encuentra permitida por lo que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer 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 la Ciudad de México.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona verificadora adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó que en la planta baja del inmueble objeto del presente procedimiento se encontraban dos establecimientos mercantiles en la planta baja, uno de ellos con denominación [REDACTED] en el cual se advierte el aprovechamiento de venta de helados y café, el otro con denominación [REDACTED] en el cual se advierte el aprovechamiento de galería de arte, los cuales al ser establecimientos en funcionamiento generan ingresos, asimismo de autos se desprende que del contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de dos mil quince el pago de renta mensual por la posesión del inmueble por la cantidad de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), por lo que considerando que el patrimonio de una persona está integrado por bienes muebles e inmuebles, así como dinero, se advierte que el ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una situación económica que le permite cubrir el pago de la multa a imponer; por lo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

tanto no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.-----

III.- La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

SANCIONES -----

I.- Por realizar la actividad de "venta de helados y café" la cual de conformidad al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC, ratificado y publicado en la Gaceta Oficial Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no se encuentra permitida, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto 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 multiplicado por la cantidad equivalente a los valores de la Unidad de Medida y Actualización de \$84.49, resulta la cantidad de **\$42,245.00 (CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la medida de 1500 (mil quinientas) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (tres mil) UMAS, lo anterior con fundamento en 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 los artículos 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 diecinueve, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II. Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 250 (DOSCIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49, resulta la cantidad de **\$21,122.50 (VEINTIUN MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 50/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (mil quinientos) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (tres mil) UMAS, lo anterior con fundamento en 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; 2 fracción III, 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 diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

III.- Independientemente de la sanción económica, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al establecimiento denominado [REDACTED] en el cual se desarrolla la actividad de "venta de helados y café", ubicado en [REDACTED]



lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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, ordenamientos legales que se citan a continuación:-----

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

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

Artículo 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".-----

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".-----

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

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-----

(...)

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: -----

III. Clausura parcial o total de la obra.-----

...
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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

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

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 diecinueve 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 \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

Se APERCIBE al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento y/o interposita 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 acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" 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 esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de las 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) Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto acredite contar con Certificado de Zonificación vigente que permita la actividad a la que se destina el establecimiento visitado o acredite el cese



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

de la misma, así como haber realizado el pago de la multa impuesta en la Fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en artículo 281 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 4 párrafo segundo.

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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por realizar la actividad de "venta de helados y café" la cual de conformidad al PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC, ratificado y publicado en la Gaceta Oficial Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no se encuentra permitida, se impone al ciudadano propietario del inmueble objeto 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 multiplicado por la cantidad equivalente a los valores de la Unidad de Medida y Actualización de \$84.49, resulta la cantidad de \$42,245.00 (CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; se impone al ciudadano propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 250 (DOSCIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49, resulta la cantidad de \$21,122.50 (VEINTIUN MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 50/100 M.N.), de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

QUINTO.- Independientemente de la sanción económica, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al establecimiento denominado [REDACTED] en el cual se desarrolla la actividad de "venta de helados y café", ubicado en [REDACTED] de conformidad con la fracción III del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- Se **APERCIBE** al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, 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 acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria en términos del artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 39 y 40 del citado Reglamento, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

SEPTIMO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720, 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 en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el 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.

NOVENO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al propietario del establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] y/o la ciudadana [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]

DÉCIMO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación y ejecución** de la presente resolución, de conformidad



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/931/2019

con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

ELABORÓ LIC DANIELA ISABEL RODRIGUEZ SOTO SA

SUPERVISÓ LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ