



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Salvador Novo, número 140 (ciento cuarenta), Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04010 (cuatro mil diez), Ciudad de México, con denominación "JARDÍN MAQ", mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El trece de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/025/2022, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por la servidora pública Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/121/2022, signed por el Coordinador de Verificación Administrativa en suplencia por ausencia del Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha veintiocho de enero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como administrador único de la persona moral denominada '[REDACTED]', quien aduce ser la propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de febrero del mismo año, en el que se previno al promovente a efecto de que exhibiera el original o copia certificada de los documentos con los que acreditará su personalidad y el interés de su representada en el procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- En atención a la prevención señalada en el párrafo que antecede, el día diecisiete de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble visitado, al cual le recayó acuerdo de fecha veintiuno del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por desahogada la prevención en tiempo y forma, así como por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada en el procedimiento, asimismo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado a la persona referida en su escrito de observaciones y por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- En fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas y turnando el presente expediente a fase de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado. ✓



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, 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 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, del 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/025/2022

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] DEL INMUEBLE VISITADO Y A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO A ALGUNAS ÁREAS DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN PREDIO EN DONDE SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, EN DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN TRES CUARTOS A LOS QUE NO ME BRINDAN EL ACCESO Y UN SANITARIO; EN PRIMER NIVEL OBSERVO TRES CUARTOS TENIENDO ACCESO SOLO A UNO DE ÉSTOS OBSERVANDO UNA CAMA ÚNICAMENTE, EN DICHA EDIFICACIÓN NO SE OBSERVAN ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN; NO OBSERVO NINGUN ESPACIO QUE FUNJA COMO ÁREA DE COCINA. TAMPOCO OBSERVO BAÑO CON REGADERA. EN LA PARTE FRONTAL DEL PREDIO OBSERVO UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y EN LA PARTE POSTERIOR DEL MISMO OBSERVO UN JARDÍN, UN ÁREA DE BARRA, DOS ASADORES Y UNA TARJA; EN ESTE ESPACIO NO OBSERVO NINGUNA INSTALACIÓN DE GAS. ASÍ MISMO OBSERVO DOS SANITARIOS UNO SEÑALADO CON LA LETRA H. EN ESTA ÁREA OBSERVO UNA BOCINA. TAMBIÉN OBSERVO OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO EN DONDE SE ADVIERTE UN ÁREA DE ALMACENAMIENTO DE COSAS VARIAS ESTO EN PLANTA BAJA Y EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS CUARTOS A LOS QUE TAMPOCO ME BRINDAN EL ACCESO. NO OMITO SEÑALAR QUE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE ENCUENTRAN DOS PERSONAS DEL SEXO MASCULINO DANDO MANTENIMIENTO AL ÁREA DE JARDÍN Y LLEVANDO A CABO ACTIVIDADES DE LIMPIEZA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. EL INMUEBLE SE DESCRIBE EN LÍNEAS ANTERIORES. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES ÚNICAMENTE JARDÍN DE EVENTOS SOCIALES. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 940M² (NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 1185M² (MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 5. EL INMUEBLE DE MÉRITO SE UBICA ENTRE MIGUEL ÁNGEL DE QUEVEDO Y FRANCISCO SOSA Y LA ESQUINA MÁS PROXIMA ES CON MIGUEL ÁNGEL DE QUEVEDO Y LA DISTANCIA ES DE 30M (TREINTA METROS LINEALES). AL MOMENTO NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO DE LOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS A, B Y C..

EN SU CASO, SE DESCRIBE LA CANTIDAD DE LOS MATERIALES O SUSTANCIAS QUE SE TOMAN COMO MUESTRA PARA SU ANÁLISIS: SIN MUESTRAS.

PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE EMPLEAN COMO INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN Y FILMACIÓN: VIDEOCÁMARA MARCA CANON MODELO FS400, TELÉMETRO LASER DIGITAL MARCA BOSH GLM150.

ACTO SEGUIDO, Y UNA VEZ QUE LE FUE LEÍDA LA PRESENTE ACTA, SE LE CONCEDE AL VISITADO (A) C. [REDACTED] LA OPORTUNIDAD DE MANIFESTAR LO QUE A SU DERECHO CONVENGA, SIENDO LO SIGUIENTE: EL ÁREA PARA REALIZAR EVENTOS Y FIESTAS SOLAMENTE CONSTA DE 200M² (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) QUE ES EL ÁREA DEL JARDÍN LA CASA TIENE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL Y LOS DOCUMENTOS QUE ME SOLICITARON ANTERIORMENTE HICE PETICIÓN DE PODER MOSTRARLOS EL CUAL NO SE PERMITIO Y LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS SON LOS ENLISTADOS EN EL ACTA DE VERIFICACIÓN. SE LES DIO ACCESO AL INTERIOR DE LA CASA PRIMER PISO Y PLANTA BAJA EN LAS CUALES TENGO INJERENCIA LAS DEMÁS SON DE PERSONAS QUE NO PUEDO RESPONDER POR SUS OBJETOS PERSONALES Y PRIVACIDAD. SI BIEN NO SE ENCUENTRAN CARACTERÍSTICAS DE UNA CASA COMUN COMO COCINA Y BAÑO PARA CADA HABITANTE PERO BUENO CADA QUIEN TIENE DERECHO DE VIVIR COMO QUIERE DE ACUERDO A SUS POSIBILIDADES Y ALCANCES.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y un nivel, advirtiéndole en planta baja tres cuartos a los que no tuvo acceso y un sanitario, en el primer nivel tres cuartos, teniendo acceso a solo uno de estos, en el que se encontraba únicamente una cama, precisando que en dicho cuerpo constructivo no fueron notorios enseres propios de casa habitación ni un espacio que funja como cocina o baño con regadera, en la parte frontal del predio un estacionamiento y en la parte posterior un jardín, con área de barra, dos asadores, una tarja, una bocina, dos sanitarios, uno señalado con la letra "H" y un cuerpo constructivo con área de almacenamiento en planta baja y dos cuartos en el primer nivel a los que no tuvo acceso, señalando que el aprovechamiento es de "jardín de eventos sociales", en una superficie de 1,185.00 m² (mil ciento ochenta y cinco metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Siendo relevante señalar que en dicha diligencia, se le concedió a la ciudadana [REDACTED] (persona que atendió la visita de verificación en el inmueble materia del procedimiento) la oportunidad de realizar manifestaciones que a su derecho convinieran respecto al acta de visita de verificación en estudio, señalando lo siguiente: -----

"(...) EL ÁREA PARA REALIZAR EVENTOS Y FIESTAS SOLAMENTE CONSTA DE 200M² (DOSCIENTOS METROS CUADRADOS) QUE ES EL ÁREA DE JARDÍN LA CASA TIENE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL Y LOS DOCUMENTOS QUE ME SOLICITARON ANTERIORMENTE HICE PETICIÓN DE PODER MOSTRARLOS EL CUAL NO SE PERMITIO Y LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS SON LOS ENLISTADOS EN EL ACTA DE VERIFICACIÓN. SE LES DIO ACCESO AL INTERIOR DE LA CASA PRIMER PISO Y PLANTA BAJA EN LAS CUALES TENGO INJERENCIA LAS DEMÁS SON DE PERSONAS QUE NO PUEDO RESPONDER POR SUS OBJETOS PERSONALES Y PRIVACIDAD (...)"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

Manifestación de la que se desprende de manera medular que el jardín de la casa consta de 200 m² (doscientos metros cuadrados) y es el área que se utiliza para realizar eventos y fiestas, toda vez que la casa tiene uso exclusivamente residencial.-----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.-----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

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 veintiocho de enero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"[...] [REDACTED] promoviendo en mi carácter de Administrador Único, de la empresa denominada [REDACTED] (...)"

(...)

Que a través del presente escrito, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, 30, 31, 33, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dentro del tiempo y forma que me fueron concedidos para tal efecto, y en atención a la Orden de Visita de Verificación Administrativa de fecha 13 de enero de 2022 y el Acta de Visita de Verificación de fecha 14 del mismo mes y año, me permito hacer las siguientes:

OBSERVACIONES

5. (...) la C. [REDACTED] en calidad de asistente del suscrito, tramitó en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, el aviso para funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, con número de folio COAVAP2021-112900335912, para el inmueble materia de la visita de verificación, señalando como denominación del establecimiento mercantil "JARDIN MAQ" (...) se aclara que lo anterior, se llevó a cabo, en virtud de que se pretendía rentar el jardín del inmueble en mención para fiestas infantiles y eventos sociales, pero nunca se logró el objetivo (...)

(...)

7. Es por ello que a fin de dar certeza a lo manifestado por el suscrito, con fecha 26 de enero de 2022, se dio el Aviso de cierre definitivo ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico, con clave única del establecimiento CO2021=1129PAVBA00335512, con folio de identificación 1708981936 (...)

(...)

9. (...) el aprovechamiento del inmueble es únicamente de jardín de eventos sociales, sin motivar su dicho, ya que como he mencionado se trata de un bien inmueble que no ha sido utilizado para eventos sociales con fines de lucro, única y exclusivamente está destinado al uso de casa habitación [...]” (sic).-----

Manifestaciones de las que se desprenden que el ciudadano [REDACTED] señala que tramitó el aviso para funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, con número de folio COAVAP2021-112900335912, para el inmueble materia de la visita de verificación, señalando como denominación del establecimiento mercantil “JARDIN MAQ”, en virtud de que se pretendía rentar el jardín del inmueble en mención para fiestas infantiles y eventos sociales, pero nunca se logró el objetivo, es por ello que con fecha veintiséis de enero de dos mil veintidós, se dio el Aviso de cierre definitivo ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico, con clave única del establecimiento CO2021=1129PAVBA00335512, con folio de identificación 1708981936 alegando que el bien inmueble no ha sido utilizado para eventos sociales con fines de lucro, pues única y exclusivamente está destinado al uso de casa habitación, de los cuales, esta autoridad emitirá pronunciamiento en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha trece de enero de dos mil veintidós, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno, con número de folio COAVAP2021-11-2900335912, clave del establecimiento CO2021-11-29PAVBA00335912, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de interesada, manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el aviso de funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de “Jardín de Eventos Infantiles-Eventos Sociales” en una superficie de 300.00 m² (trescientos metros cuadrados), con denominación “JARDÍN MAQ”, ubicado en Calle Salvador Novo, Número 140 (ciento cuarenta), Colonia Barrio Santa Catarina, Código Postal 04010 (cuatro mil diez), de la ahora Alcaldía Coyoacán.-----
2. Impresión de la Solicitud de cese de actividades o cierre de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Zonal; o Aviso de suspensión temporal o cese definitivo de actividades de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintiséis de enero de dos mil veintidós, con número de folio COAVCI2022-01-2700339076, clave del establecimiento CO2021-11-29PAVBA00335912, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de interesada, manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), sobre el cierre del establecimiento mercantil con giro de “Jardín de eventos infantiles” en una superficie de 300.00 m² (trescientos metros cuadrados), con denominación “JARDÍN MAQ”, ubicado en Calle Salvador Novo, Número 140 (ciento cuarenta), Colonia Barrio Santa Catarina, Código Postal 04010 (cuatro mil diez), de la ahora Alcaldía Coyoacán.--
3. Ocho impresiones fotográficas a color, mismas que se valoran en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

con la que se pretende acreditar que el establecimiento mercantil visitado no se encuentra en condiciones para prestar su servicio.-----

III.- Tomando en consideración que con fecha catorce de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, no existen alegatos por valorar. -----

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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha catorce de enero de dos mil veintidós. -----

Al respecto, se observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y un nivel, advirtiéndose en planta baja tres cuartos a los que no se tuvieron acceso y un sanitario, en el primer nivel tres cuartos, teniendo acceso a solo uno de estos, en el que se encontraba únicamente una cama, precisando que en dicho cuerpo constructivo no fueron notorios enseres propios de casa habitación ni un espacio que funja como cocina o baño con regadera, percatando en la parte frontal del predio un estacionamiento y en la parte posterior un jardín, un área de barra, dos asadores, una tarja, una bocina, dos sanitarios, uno señalado con la letra "H" y un cuerpo constructivo con área de almacenamiento en planta baja y dos cuartos en el primer nivel a los que no se tuvieron acceso, señalando que el aprovechamiento es de "jardín de eventos sociales", en una superficie de 1,185.00 m² (mil ciento ochenta y cinco metros cuadrados).-----

De la misma manera, la Persona Especializada en Funciones de Verificación hizo del conocimiento de la visitada, su derecho a manifestar lo que a su derecho convenga, al respecto la ciudadana [REDACTED] expuso medularmente que el jardín del inmueble materia del presente procedimiento, consta de 200 m² y es el área donde se realizan eventos y fiestas.-----

En ese sentido el ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada [REDACTED], Propietaria del Inmueble visitado, en su escrito de observaciones de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós, se desprende que, de las narradas circunstancias en los numerales 5 (cinco), 7 (siete) y 9 (nueve) del escrito en estudio, que en fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintiuno, se registró el "Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto", para el inmueble ubicado en Calle Salvador Novo, número 140 (ciento cuarenta), Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04010 (cuatro mil diez), Ciudad de México, bajo el giro mercantil de "Jardín de Eventos Infantiles-Eventos Sociales", con la denominación o nombre comercial de "JARDÍN MAQ", obteniendo el registro correspondiente bajo el número de folio COAVAP2021-11-2900335912 y clave del establecimiento CO2021-11-29PAVBA00335912, sin embargo el bien inmueble no ha sido utilizado para eventos sociales, sino solo para casa habitación.

Al respecto, es de precisar que el aviso de referencia, es el medio por el cual la persona (física o moral), manifiesta bajo protesta de decir verdad que cumple con los requisitos previstos, para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, tal como lo establece la fracción IV del artículo 2 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, mismo que se transcribe para mejor referencia: -----

Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

(...)

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:-----

(...)

(...)

(...)

IV. Aviso: La manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, colocación de enseres en la vía pública, cambio de giro mercantil, suspensión o cese de actividades, traspaso del establecimiento mercantil, modificaciones del establecimiento o giro y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

los demás que establece esta ley;-----

En ese sentido, del ordenamiento legal transcrito con anterioridad, el administrador único de la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al registrar el "Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto", en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, se encuentra exteriorizando su voluntad para realizar la actividad mercantil en el inmueble señalado. Por lo que su simple manifestación de "no haber realizado o llevado acabo la actividad mercantil", es insuficiente para desvirtuar lo observado en la visita de verificación, toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto señaló en el acta de visita de verificación que al momento de su ejecución no observo enseres propios de casa habitación ni un espacio que funja como cocina o baño con regadera, por lo que el inmueble visitado no estaba acondicionado para uso exclusivo de casa habitación. Máxime cuando la persona que atendió la visita de verificación, manifiesta, que el jardín de la casa consta de 200 m² y es el área donde se realizan eventos y fiestas.-----

Ahora bien, respecto a lo argüido por el ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el sentido que con fecha veintiséis de enero de dos mil veintidós, se registró la "Solicitud de cese de actividades o cierre de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Zonal; o Aviso de suspensión temporal o cese definitivo de actividades de establecimientos mercantiles con giro de Bajo impacto", es de señalar que dicho aviso **es de fecha posterior a la visita de verificación** de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, por lo que no resulta aplicable a las circunstancias de modo y tiempo observadas al momento de la visita de verificación.-----

Respecto a las fotografías ofrecidas, estas no son suficientes para acreditar el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, ya que corresponden a circunstancias de tiempo y modo diversas a las observadas al momento de la visita de verificación.-----

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

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

(...)------

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

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

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

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

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

(...)------

Artículo 21. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

(...)

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

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de “jardín de eventos sociales” y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, ratificado en el Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha trece de enero de dos mil veintidós.

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar el cumplimiento de lo anterior, 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 4º párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:

(...)

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

Ahora bien, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación procede al estudio de lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, ratificado en el Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior a efecto de verificar que la actividad de “jardín de eventos sociales” observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de visita de verificación se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, advirtiendo que le aplica la zonificación: **Habitacional Unifamiliar/7.5 (siete punto cinco metros lineales máximos de altura).**

En ese tenor, para determinar si el uso desarrollado en el inmueble visitado consistente en “jardín de eventos sociales”, se encuentra permitido conforme a la zonificación aplicable, esta autoridad entra al estudio de la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa Parcial de Desarrollo Urbano, contenida en el Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal antes referido, de la que se desprende lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

Cuadro 22. Tabla de Usos del Suelo del PPDU Centro Histórico de Coyoacán

TABLA DE USOS DEL SUELO DE LA ZEDEC CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN			Alturas sobre nivel de banqueta				
			Habitacional unifamiliar 7.50 m	Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar 7.50 m	Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o comercio 7.50 m	Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar y/o comercio y/o oficina 7.50 m	Áreas Verdes y Espacios Abiertos
USO PERMITIDO							
USO PROHIBIDO X							
CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO							
Servicios	Uso Habitacional	Unifamiliar					X
		Plurifamiliar					X
	Administración	Sucursales Bancarias	X	X	X		X
		Casas de cambio, Agencia de viajes, Agencias de publicidad y diseño y Oficinas	X	X	X		X
	Tiendas de Productos Básicos y Especialidades	Abarrotes, Productos alimenticios sin preparar, Expendios de pan, Tortillería hasta 200 m2, Regalos exclusivos, Boutique de ropa exclusiva, Plantas de ornato, Florerías, Artesanías finas, Boutiques de telas finas, Joyerías y Relojerías, Arts. de oro y plata, Marcos, Librerías, Arts. de piel, Antigüedades hasta 200.00 m2	X	X			X
Servicios	Tiendas de Servicios	Farmacias, Salas de belleza, Peluquerías, Sastrerías, Laboratorios fotográficos, Reparación de arts. domésticos en general hasta 200.00 m2	X	X			X
	Centros de Salud	Consultorios médicos, Análisis clínicos, Radiografías hasta 150.00 m2	X	X	X		X
	Exhibiciones	Galerías de arte, Museos	X	X	X		X
	Centros de Información	Bibliotecas y/o Hemerotecas, Archivos o Centros procesadores de información hasta 500.00 m2	X	X	X		X
	Transportes Terrestres	Estacionamientos públicos y privados de automóviles	X	X			X
	Comunicaciones	Agencias de correos, Telégrafos y Mensajería	X	X	X		X
	Espacios Abiertos	Parques y Jardines					

NOTA: TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS

En ese sentido, se desprende que en la zonificación **Habitacional Unifamiliar/7.5** la actividad consistente en “jardín de eventos sociales” observada al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra **PROHIBIDA** para el inmueble en estudio, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

(...)-

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

(...)-

Artículo 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”.-
(...)-



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

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.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Así las cosas, de la adminiculación que se realiza a los artículos transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto era ineludible la obligación del visitado ejercer únicamente los aprovechamientos de las actividades permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara la legalidad de la actividad de "jardín de eventos sociales" y la superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación administrativa, en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México; circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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

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

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que destinó el inmueble verificado para llevar a cabo la actividad de "jardín de eventos sociales", la cual se encuentra PROHIBIDA de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el dieciocho de enero de mil novecientos noventa y cinco, ratificado en el Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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 observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y un nivel, advirtiéndole en planta baja tres cuartos a los que no se tuvieron acceso y un sanitario, en el primer nivel tres cuartos, teniendo acceso a solo uno de estos, en el que se encontraba únicamente una cama, precisando que en dicho cuerpo constructivo no fueron notorios enseres propios de casa habitación ni un espacio que funja como cocina o baño con regadera, percatando en la parte frontal del predio un estacionamiento y en la parte posterior un jardín, un área de barra, dos asadores, una tarja, una bocina, dos sanitarios y un cuerpo constructivo con varias cosas en planta baja y dos cuartos en el primer nivel a los que no se tuvieron acceso, señalando que el aprovechamiento es de "jardín de eventos sociales", en una superficie de 1,185.00 m² (mil ciento ochenta y cinco metros cuadrados), aunado a que del instrumento notarial número 44,211 (cuarenta y cuatro mil doscientos once), de fecha primero de marzo de dos mil dieciocho, tirado ante la fe del notario público doscientos catorce de la Ciudad de México, se desprende que la persona moral denominada [REDACTED], adquirió en propiedad el inmueble marcado con el número oficial ciento cuarenta de la Calle Salvador Novo, en la Colonia Santa Catarina, Delegación Coyoacán, en la Ciudad de México, por la cantidad de [REDACTED] por lo que esta autoridad determina que la persona moral antes referida [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 cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza 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 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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

imposición de las siguientes: -----

-----**SANCIONES**-----

I.- Por realizar la actividad de “jardín de eventos sociales” la cual se encuentra PROHIBIDA por la zonificación aplicable al inmueble visitado y no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada ‘[REDACTED]’, propietaria 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 multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de \$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ 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) veces la Unidad de Medida y Actualización, 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 y 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 ocho de enero de dos mil veintiuno, 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 la persona moral denominada ‘[REDACTED]’, propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de “Jardín de Eventos Sociales” prohibida por la zonificación aplicable, **APERCIBIDO** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 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 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: -----

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

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

(...)-

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

VIII. Multas.-----

(...)-

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.-----

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN-----

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

- A) Se hace del conocimiento a la persona moral denominada ' [REDACTED] ', propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con el Código Fiscal de 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.-----

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. -----

(...)-



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

Artículo 87. Ponén 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 “jardín de eventos sociales” la cual se encuentra PROHIBIDA por la zonificación aplicable al inmueble visitado y no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer a la persona moral denominada ‘[REDACTED]’, propietaria 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 multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de \$44,810.00 (CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.), de conformidad con el considerando 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 la persona moral denominada ‘[REDACTED]’, propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de “Jardín de Eventos Sociales” prohibida por la zonificación aplicable, **APERCIBIDO** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la persona moral denominada ‘[REDACTED]’, propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el 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.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada ‘[REDACTED]’, propietaria del [REDACTED] [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/025/2022

inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su administrador único, el ciudadano [REDACTED] o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en Calle [REDACTED] número [REDACTED] [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Ciudad de México.-----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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. César Octavio Muñoz Román

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz.

SIN TEXTO