



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Perales, Número 23 (veintitrés), Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14330 (catorce mil trescientos treinta), en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el servidor público Mauricio Arnoc Sonck Patiño, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/776/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 veintinueve de marzo de dos mil veintidós, a través del cual se previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera original o copia certificada del documento con el que pretendía acreditar su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención se tendría por no presentado el escrito de referencia; proveído que fue notificado el dos de abril de dos mil veintidós.-----

3.- El día ocho de abril de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito sin firma, con el cual se pretendía desahogar la prevención que antecede, al cual recayó acuerdo de fecha trece del mismo mes y año, en el que se tuvo por no presentado dicho escrito toda vez que el mismo carecía de firma autógrafa de quien lo suscribe.-----

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, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022

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; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tlalpan, 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 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE PERALES NÚMERO 23, COLONIA GRANJAS COAPA, CODIGO POSTAL 14330, ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MEXICO; CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO EN PLACAS OFICIALES, SOLICITÓ LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE DE MERITO, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE ENCONTRABA AL MOMENTO Y SE OSTENTA COMO OCUPANTE AL MOMENTO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, PERMITIENDO EL ACCESO PARA LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA, OBSERVANDO AL MOMENTO SE TRATA DE UN INMUEBLE CON ACCESO PORTON METÁLICO DE COLOR NEGRO, AL INTERIOR ADVIERTO UNA LONA CON LEYENDA "SELAH DE VUELTA A CASA" Y OTRA LONA CON LEYENDA "SELAH BIENVENIDOS COMUNION, FAMILIA, AMOR", SE ADVIERTE UN AREA DE PATIO CON SILLAS Y UNA MESA, UN AUDITORIO A DOBLE ALTURA CON SILLAS AL INTERIOR DEL MISMO, ASI MISMO UN CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EL CUAL TIENE UNA OFICINA EN PLANTA BAJA Y UN CUARTO SIN USO AL MOMENTO, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA UN CUARTO VACIO Y UN CUARTO CON SILLAS Y MESAS APILADAS, ASI COMO SANITARIO, TAMBIÉN SE OBSERVA SANITARIOS AL FONDO DEL MISMO, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON ACCESO PORTON METÁLICO DE COLOR NEGRO, AL INTERIOR ADVIERTO UNA LONA CON LEYENDA "SELAH DE VUELTA A CASA" Y OTRA LONA CON LEYENDA "SELAH BIENVENIDOS COMUNION, FAMILIA, AMOR", SE ADVIERTE UN AREA DE PATIO CON SILLAS Y UNA MESA, UN AUDITORIO A DOBLE ALTURA CON SILLAS AL INTERIOR DEL MISMO, ASI MISMO UN CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EL CUAL TIENE UNA OFICINA EN PLANTA BAJA Y CUARTO SIN USO AL MOMENTO, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA UN CUARTO VACIO Y UN CUARTO CON SILLAS Y MESAS APILADAS Y UN SANITARIO, ASI MISMO AL FONDO DEL INMUEBLE SE ADVIERTE CUERPO CONSTRUCTIVO UTILIZADO COMO SANITARIOS, SE OBSERVA UN AREA A UN COSTADO DEL AUDITORIO DONDE SE APRECIA UNA ANTENA, CON ACCESO INDEPENDIENTE Y QUE SE ENCUENTRA DELIMITADA CON MALLA CICLÓNICA CON EL AREA DE MÉRITO, A LA CUAL NO SE TIENE ACCESO AL MOMENTO DE LA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022

PRESENTE, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE OBSERVA UN AUDITORIO A DOBLE ALTURA EL CUAL AL MOMENTO SE ENCUENTRA VACIO, ASI MISMO EN AREA DE PATIO SE OBSERVA PERSONAS PLATICANDO, NO OMITIENDO MENCIONAR QUÁ AL APERSONARME SE ADVERTIA FLUJO CONSTANTE DE PERSONAS RETIRANDOSE DEL LUGAR, ASI MISMO SE OBSERVA UN ÁREA DE OFICINA Y CUARTOS CON MESAS Y SILLAS APILADAS, TAMBIEN SE ADVIERTEN LONAS CON LEYENDA "SELAH DE VUELTA A CASA" Y "SELAH BIENVENIDOS A COMUNION, FAMILIA, AMOR", 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE HAY UN AREA DONDE SE APRECIA UNA ANTENA, CON ACCESO INDEPENDIENTE CERRADO AL MOMENTO Y DELIMITADA POR MALLA CICLONICA INDEPENDIENTE AL ÁREA DE MÉRITO, A LA CUAL NO SE TIENE ACCESO AL MOMENTO, B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES OCHOCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (812M2), 4.-EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CALZADA DEL HUESO Y PERALES, CON UNA DISTANCIA DE SESENTA Y TRES METROS (63M) A LA CALLE CALZADA DEL HUESO SIENDO LA ESQUINA MÁS PROXIMA, A.- AL MOMENTO NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, B.- AL MOMENTO NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble con acceso a través de portón metálico negro, al interior se advierten dos lonas, una con la leyenda "Selah de vuelta a casa" y otra "Selah bienvenidos comunión, familia, amor"; en el patio sillas y una mesa, así como personas platicando, constante el flujo de personas retirándose del lugar, un auditorio a doble altura, el cual al momento se encuentra vacío con sillas al interior, además de un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel con área de oficina y cuartos con mesas y sillas apiladas, y un cuerpo constructivo utilizado como sanitarios; a un costado del auditorio se advierte área donde se encuentra instalada una antena, con acceso independiente delimitada con malla ciclónica, sin embargo, no se tuvo acceso a la misma; señalando el aprovechamiento observado de "Auditorio", en una superficie destinada de 812 m<sup>2</sup> (ochocientos doce 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 adscrito a este Instituto.

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

"...NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA..." (Sic).

De lo anterior se desprende que 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 adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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 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.**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022**

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

II.- Con fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones 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 del veintinueve del mismo mes y año, en el que se previno al promovente para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del mismo, exhibiera original o copia certificada del documento con el que acreditara su interés en el procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado el citado escrito y por perdido el derecho que debió ejercitar, término que transcurrió del cinco al once de abril de dos mil veintidós.-----

Posteriormente, se ingresó escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto el día ocho de abril de dos mil veintidós, a través del cual el ciudadano [REDACTED] pretendía desahogar la prevención señalada, recayéndole proveído de fecha trece de abril de dos mil veintidós, mediante el cual se tuvo por no presentado dicho escrito, toda vez que carecía de firma autógrafa de quien lo suscribe, y consecuentemente, se hizo efectivo el apercibimiento, lo anterior con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente:-----

***Artículo 45.-** Cuando el escrito inicial no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en el artículo anterior, la autoridad competente prevendrá por escrito y por una sola vez al interesado o, en su caso, al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad, la autoridad competente resolverá que se tiene por no presentada dicha solicitud [...]” (SIC).*-----

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

Al respecto, observó medularmente un inmueble con acceso a través de portón metálico negro, al interior se advierten dos lonas, una con la leyenda “Selah de vuelta a casa” y otra “Selah bienvenidos comunión, familia, amor”; en el patio sillas y una mesa, así como personas platicando, constante el flujo de personas retirándose del lugar, un auditorio a doble altura, el cual al momento se encuentra vacío con sillas al interior, además de un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel con área de oficina y cuartos con mesas y sillas apiladas, y un cuerpo constructivo utilizado como sanitarios; señalando el aprovechamiento observado de “Auditorio”, en una superficie destinada de 812 m<sup>2</sup> (ochocientos doce metros cuadrados).-----

Ahora bien, para efectos de emitir la presente resolución, esta autoridad procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximo de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022**

construcción y 40% mínimo de área libre), ahora bien, a efecto de verificar que la actividad de "Auditorio", se encuentre permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, esta autoridad entra al estudio de la tabla de usos del suelo del referido programa, la cual en la parte que interesa, establece lo siguiente:-----

**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL**

**Tabla N° 46. Tabla de Usos de Suelo Urbano**

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Uso Permitido  <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></div> Uso Prohibido         </div>													
<b>NOTAS:</b> 1- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3- La presente Tabla de usos del suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan y Parques del Pedregal, que cuentan con normatividad específica.		<b>Clasificación de Usos del Suelo</b>		H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HIM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes	
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos.										
			Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas.										
	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general		Video juegos, juegos electromecánicos.										
			Billares, boliche, pistas de patinaje y juegos de mesa.										
			Circos y Ferias temporales y permanentes.										
			Salones para fiestas infantiles.										
			Salones para banquetes y fiestas.										
			Jardines para fiestas.										
			Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash.										
			Campos de tiro, lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación.										
Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.													
Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.													

De lo anterior, se desprende que en la zonificación **H (Habitacional)**, la actividad de "Auditorio" se encuentra **PROHIBIDA**, resultando evidente que el visitado no cumple con los usos del suelo permitidos para dicho inmueble, en términos del citado Programa Delegacional, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022**

**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 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

(...)

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

Así las cosas, de 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, las normas de ordenación 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 respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito, y ejercer únicamente los aprovechamientos de las actividades permitidas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior, en relación con lo dispuesto en los artículos antes citados, 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 actual Ciudad de México, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

No se omite señalar que fue indicado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, que observó en el inmueble verificado dos lonas con las leyendas "Selah de vuelta a casa" y otra "Selah bienvenidos comunión, familia, amor", en ese sentido, de acuerdo a la tabla de usos de suelo del citado programa, se advierte que no se encuentran permitidos para el inmueble que nos ocupa los aprovechamientos de "Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos".-----

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**-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022

**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 no observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, al ejercer la actividad de "Auditorio", la cual se encuentra prohibida de conformidad con el Programa Delegacional antes citado; 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 la Ciudad de México.

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble con un auditorio a doble altura, con una superficie destinada al aprovechamiento de 812 m<sup>2</sup> (ochocientos doce metros cuadrados), un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel con área de oficina y cuartos con mesas y sillas apiladas, además de un cuerpo constructivo utilizado como sanitarios, aunado a que de la consulta realizada al Sistema Abierto de Información Geográfica, se advierte que la calle donde se ubica el predio materia del presente procedimiento, [REDACTED] está valuado desde [REDACTED]

[REDACTED] por lo que considerando que el haber patrimonial de una persona física o moral se conforma por todos aquellos bienes muebles o inmuebles así como el dinero líquido con el que cuenta, en ese sentido, se concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, cuenta con [REDACTED] la cual no será desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante, 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 para 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 imposición de las siguientes:

**SANCIONES**

**I.-** Por realizar la actividad de "Auditorio", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al inmueble verificado, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$28,866.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022

en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por ejercer la actividad de "Auditorio", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al inmueble verificado, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del Auditorio**, en el inmueble ubicado en Calle Perales, Número 23 (veintitrés), Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14330 (catorce mil trescientos treinta), en esta Ciudad, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

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

(...)

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

(...)

III. Clausura parcial o total de obra.

(...)

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 obra.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022

VIII. Multas.-----

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.-----

**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.-----

**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.**-----

(...)------

**Artículo 2.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----

(...)------

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.-----

(...)------

**Artículo 5.** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.-----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.-----

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

- A. Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022**

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: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; así como, **2)** Acredite 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, que ampare que la actividad de "Auditorio" y la superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, lo anterior con fundamento en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II y 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como el artículo 19 bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

(...)

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

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

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$28,866.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del Auditorio**, en el inmueble ubicado en Calle Perales, Número 23 (veintitrés), Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14330 (catorce mil trescientos treinta), en esta Ciudad, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/105/2022**

**QUINTO.-** Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, sin perjuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.

**SEXTO.-** Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, 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.

**SÉPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calle Perales, Número 23 (veintitrés), Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14330 (catorce mil trescientos treinta), en esta Ciudad.

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

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ  
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ