



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

En la Ciudad de México, a quince de junio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Wilfrido Massieu, número 286 (doscientos ochenta y seis), esquina con calle Payta, Colonia Lindavista Sur, Código Postal 07300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día veintiocho de abril 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 día veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público Daniel Andrade Estrada, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1501/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha trece de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como arrendatario del inmueble visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho del mismo mes y año, a través del cual se previno al promovente para que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a su notificación, exhibiera original o copia certificada de los documentos que acreditarán su interés en el procedimiento, apercibido que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de referencia.

3.- Mediante acuerdo de fecha dos de junio de dos mil veintidós, se hizo constar que no se recibió en el término concedido para ello documento alguno con el que se desahogara la prevención citada en el párrafo que antecede, motivo por el cual se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día trece de mayo de dos mil veintidós, por lo que se turnó el presente expediente a etapa de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en los 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



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

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, 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, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 todas y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en 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. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

INICIADA LA DILIGENCIA, PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN, LO QUE SE CORROBORA CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y POR COINCIDIR CON FOTOGRAFÍAS INSERTAS EN LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, UBICADO EN WILFRIDO MASSIEU NÚMERO 296, ESQUINA CON CALLE PAYTA, COLONIA LINDAVISTA SUR, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CÓDIGO POSTAL 07300, EN ESTA CIUDAD, SOMOS ATENDIDOS POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE DEL INMUEBLE, A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, SE LE HACE ENTREGA DE UN ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN Y UN EJEMPLAR DE LA CARTA DE DERECHOS, PERMITE EL ACCESO Y PRESTA LAS FACILIDADES PARA LA REALIZACIÓN DE LA DILIGENCIA.
SE TRATA DE UN INMUEBLE EN ESQUINA, CON BARDA PERIMETRAL COLOR BLANCO, ACCESO EN PORTÓN DE HERRERÍA COLOR NEGRO Y CINTAS PLÁSTICAS VERDES, AL INTERIOR SE OBSERVA UNA MOTONETA, UN VEHÍCULO RECREATIVO Y UNA CAMIONETA DE CARGA.

POR LO QUE HACE AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN, SE TIENE QUE:

1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

SE TRATA DE UN INMUEBLE EN ESQUINA, CON BARDA PERIMETRAL COLOR BLANCO, ACCESO EN PORTÓN DE HERRERÍA COLOR NEGRO Y CINTAS PLÁSTICAS VERDES, AL INGRESAR SE OBSERVA UN ÁREA CUBIERTA POR UNA CARPA BLANCA SEMIFIJA Y PASTO SINTÉTICO, UN CUERPO CONSTRUCTIVO A BASE DE CONCRETO ARMADO, ENSEGUIDA UNA PUERTA A LA QUE NO SE TUVO ACCESO, SANITARIOS SEPARADOS POR GÉNERO Y UN ÁREA DE COCINA CON PARRILLA Y TARJA Y MESA DE TRABAJO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR, AL MOMENTO NO ADVIERTE ACTIVIDAD, SIN EMBARGO SE DESCRIBE LO QUE SE ADVIERTE AL INTERIOR. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:

A) SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE:

294.45 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO:

294.45 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS). 4.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE PAYTA Y TRUJILLO. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN ESQUINA CON LA CALLE PAYTA A CERO METROS.

EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A, B Y C DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA, AL MOMENTO NO SE EXHIBEN.

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 ubicado en esquina, con barda perimetral color blanco, acceso en portón de herrería color negro y cintas plásticas verdes, al interior advirtió un área cubierta por una carpa blanca semifija y pasto sintético, un cuerpo constructivo a base de concreto armado, sanitarios separados por género, área de cocina con parrilla, tarja y mesa de trabajo, sin actividad al momento, en una superficie destinada al aprovechamiento de 294.45 m² (doscientos noventa y cuatro punto cuarenta y cinco metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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 precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en 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, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

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 las 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 pública, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica”.-----

II.- No pasa desapercibido para esta autoridad que el visitado no desahogó la prevención realizada por esta Autoridad en el Acuerdo de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, en el que se le hizo del conocimiento de manera clara y precisa que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a su notificación exhibiera el o los documentos que acreditaran la personalidad con la que promovía, acuerdo que fue notificado el día veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, tal y como consta en la Cédula de Notificación que obra en autos, por lo que el término corrió del veintiséis de mayo al primero de junio de dos mil veintidós, situación que no aconteció, razón por la cual se hizo efectivo el citado apercibimiento teniéndose por no presentado el escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el trece de mayo de dos mil veintidós.-----

III.- En consecuencia se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante acta de visita de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, destacando al respecto que observó un inmueble ubicado en esquina, con barda perimetral color blanco, acceso en portón de herrería color negro y cintas plásticas verdes, al interior advirtió un área cubierta por una carpa blanca semifija y pasto sintético, un cuerpo constructivo a base de concreto armado, sanitarios separados por género, área de cocina con parrilla, tarja y mesa de trabajo, sin actividad al momento, en una superficie destinada al aprovechamiento de 294.45 m² (doscientos noventa y cuatro punto cuarenta y cinco metros cuadrados).-----

Asimismo, de autos del presente procedimiento se advierte el original del oficio PAOT-05-300/200-4373-2022, de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, suscrito por la Subprocuradora Ambiental, de Bienestar y Protección a los Animales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, citado en la orden de visita de verificación, documental que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4, párrafo segundo, mediante el cual hace del conocimiento que dicha autoridad realizó diligencia de reconocimiento de hechos, en el inmueble ubicado en calle Wilfrido Massieu, número 286 (doscientos ochenta y seis), esquina con calle Payta, Colonia Lindavista Sur, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, en la que se constató la existencia de un inmueble mercantil denominado “La Quinta Wilfrido” en el que se realizan las actividades de “salón de fiestas”.-----

No obstante lo anterior, la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, fue omisa en desahogar la prevención realizada por esta autoridad en fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, a pesar de que contaba con un término de cinco días hábiles siguientes a la notificación del citado acuerdo, el cual fue notificado el veinticuatro de mayo de dos mil veintidós; razón por la cual con fecha dos de junio de dos mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

veintidós, se dictó acuerdo en el que se tuvo por precluido su derecho.-----

En tales consideraciones, 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 y 21 párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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

(...)

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificadas 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 adquiridas.-----

Se entenderá por Certificado Única de Zonificación de Usa del Suela Digital el documenta pública en el que se hacen canstar las disposicianes específicas que para un predio a inmueble determinada establecen los instrumentos de planeación del desarralla urbano.-----

Se entenderá par Certificada de Acreditación de Usa del Suela por Derechos Adquiridas, el documento pública que tiene por objeto reconocer las derechos de usa del suela y superficie que par el apravechamiento legítima y continua tienen los prapietarias, paseedares o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad a en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que las prahibió.-----

El cantenido de los Certificadas a que se refiere el presente artículo, la establecerá el reglamenta.-----

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

(...)

Artículo 21.-----

(...)

El Certificada de Zanificación, el Certificada de Zanificación Digital a el Certificada por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá cantener el máxima potencial, es decir: zanificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de canstrucción y usas del suela permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Narmas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá salicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previa al Registra de la Manifestación de Canstrucción.-----

En ese sentido, el visitado no acreditó durante la substanciación del procedimiento, 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 "salón de fiestas" y superficie en que se desarrolla, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de verificación de fecha veintiocho de abril de dos mil veintidós, por lo que la persona visitada tenía la obligación de presentarlos al momento de la diligencia o durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, lo anterior en términos del artículo 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que establecen lo siguiente:-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

(...)

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

(...)

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

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

Ahora bien, para efectos de identificar la zonificación aplicable al inmueble de mérito y emitir la presente resolución esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, del cual se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 (tres niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) de área libre), en esa tesitura, para determinar si la actividad desarrollada en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitida conforme a la zonificación aplicable, esta autoridad entra al estudio de la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa Delegacional, de la que se desprende lo siguiente:-----

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO GUSTAVO A. MADERO, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 12 DE AGOSTO DE 2010

Cuadro N° 27. Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano

SIMBOLOGÍA			H	HO	HC	HM	CB	I	E	EA	AV
Uso permitido	Uso prohibido										
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	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									
		Resaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías,									



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

En ese sentido, se desprende que en la zonificación **H (Habitacional)**, la actividad consistente en "**salón de fiestas**" se encuentra **PROHIBIDA** para el inmueble en estudio, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita.

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellas actas a programas incidan que 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 las usas, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificada Única 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 determinada establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, ni prejuzga sobre ellos, ni constituye permisa, autorización o licencia alguna;

II. Certificada Única 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 determinada 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 permisa, 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 a 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 solicitada del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

III. Certificada 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

del usa acreditada. Las derechos adquiridas prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditada que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a lo voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a la dispuesta en el artículo 161 del Reglamento.

Las propietarias, poseedores, a sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecta de las usas del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechada en relación a un bien inmueble en su totalidad, a en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestas:

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

b) Para usos permitidos en las planes a Programas Parciales de Desarrollo Urbana que se hayan aprobado y publicada 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 los artículos transcritos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que están prohibidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito; 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, circunstancias que no acontecieron, 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 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 el artículo 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que destinó del inmueble visitado para llevar a cabo la actividad de "Salón de fiestas", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al mismo; 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 un inmueble ubicado en esquina, con barda perimetral color blanco, acceso en portón de herrería color negro y cintas plásticas verdes, al interior advirtió un área cubierta por una carpa blanca semifija y pasto sintético, un cuerpo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

constructivo a base de concreto armado, sanitarios separados por género, área de cocina con parrilla, tarja y mesa de trabajo, en una superficie destinada al aprovechamiento de 294.45 m² (doscientos noventa y cuatro punto cuarenta y cinco metros cuadrados); por lo que considerando la actividad que se realiza, se infiere la generación de ingresos, que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones, en ese sentido, se concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación,

[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 contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por realizar en el inmueble materia del presente procedimiento la actividad de "Salón de fiestas", la cual se encuentra PROHIBIDA por la zonificación aplicable, 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 400 (CUATROCIENTAS) 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 **\$38,488.00 (TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)** sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta por realizar en el inmueble verificado la actividad de "salón de fiestas" la cual se encuentra PROHIBIDA por la zonificación aplicable, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en calle Wilfrido Massieu, número 286 (doscientos ochenta y seis), esquina con calle Payta, Colonia Lindavista Sur, Código Postal 7300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento y/o 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, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 96. La contravención o 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 indemnizatorio a los afectados cuando procedo. 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;

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

III. Clausura parcial o total de la obra;

(...)

VIII. Multas;

(...)

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

[Firma]

[Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

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

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual. Si fuere necesaria entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

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

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

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

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

Reglamento de Verificación Administrativo del Distrito Federal.

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

(...)

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

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

(...)

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

(...)

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

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 supuestas previstas 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

Con base en la 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, las 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 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 la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

B. Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** Acredite 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 "salón de fiestas" y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida en el inmueble de mérito, lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativa:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

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 objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) 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 \$38,488.00 (TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO 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 inmueble ubicado en calle Wilfrido Massieu, número 286 (doscientos ochenta y seis), esquina con calle Payta, Colonia Lindavista Sur, Código Postal 07300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa. -----

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento y/o 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. -----

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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, lo anterior -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/235/2022

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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se realizó la visita de verificación ubicado en calle Wilfrido Massieu, número 286 (doscientos ochenta y seis), esquina con calle Payta, Colonia Lindavista Sur, Código Postal 07300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México.-----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación 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.-----

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. Ana Rodríguez Robles

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Ana Jussica Rivero Cruz