



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

En la Ciudad de México, a diecinueve de enero de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Camino a Santa Teresa, número 1118 (mil ciento dieciocho), colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, código postal 04500 (cuatro mil quinientos), Alcaldía Coyoacán, 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.- Con fecha siete de diciembre 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 ocho del mismo mes y año, por el servidor público Miguel Ángel Juárez Mora, 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/5886/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- El día ocho de diciembre de dos mil veintidós, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación anteriormente citada el mismo día, imponiéndose al inmueble visitado el estado de suspensión total temporal de actividades.

3.- Con fecha seis de enero de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, en el cual se hizo constar que del día nueve de diciembre de dos mil veintidós al cinco de enero de dos mil veintitrés, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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; 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 a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, esto es, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente", este último aplicable al presente procedimiento; además de 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 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 VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, POR ASI INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PRESENCIA DE C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA CON LA QUE ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, Y QUIEN ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE DILIGENCIA, ENTREGANDO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ME ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO EN COMPAÑÍA DE SUS TESTIGOS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR ANARANJADO CON DOS ACCESOS UNO PEATONAL Y OTRO VEHICULAR AMBOS DE MADERA, AL INTERIOR EN PARTE FRONTAL SE ADVIERTE UN JARDIN EN EXTREMA DERECHA SE ADVIERTE UN AREA QUE SE OCUPA COMO GARAGE, EN PARTE CENTRAL SE ADVIERTE EDIFICACION DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR AL MOMENTO SE ADVIERTE EL RESGUARDO DE SILLONES TIPO LOUNGE, SE ADVIERTEN REFRESCOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS, SE ADVIERTEN CHAROLAS CON RESTOS DE COMIDA, SE ADVIERTEN BOLSAS DE BASURA CON RESTOS DE PIÑATAS, BOTELLAS VACIAS DE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y REFRESCO, SE ADVIERTEN BOLSAS DE HIELO, CABE HACER MENCION QUE EL INMUEBLE NO CUENTA CON CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y EL MISMO SE ENCUENTRA VACIO, EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE SE ADVIERTE UN JARDIN EN DONDE SE ADVIERTE UNA CARPA DE TELA EN DONDE SE OBSERVAN PERSONAS REALIZANDO EL DESMONTAJE DE EQUIPO DE AUDIO E ILUMINACIÓN ASÍ COMO DOS SANITARIOS 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE JARDÍN DE FIESTAS SIN CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EL INMUEBLE. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1040M2 (MIL CUARENTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR 1220M2 (MIL DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS). 4.- LAS ENTRE CALLES EN LAS QUE SE UBICA EL INMUEBLE SON ADOLFO LÓPEZ MATEOS Y LADERA SIENDO LADERA LA MAS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 120.0M2 (CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS), PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO SOLICITADO EN LOS APARTADOS A) Y C) CORRESPONDIENTE AL APARTADO DE DOCUMENTOS.

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 constituido de dos (2) niveles, con fachada color anaranjado, acceso peatonal y vehicular de madera, en su interior en la parte frontal del inmueble advirtió un jardín y área que se ocupa como garaje, en la parte central una edificación sin contar con condiciones de habitabilidad y vacío, resguardo de sillones tipo lounge, refrescos y bebidas alcohólicas, así como charolas con restos de comida, bolsas de basura con restos de piñatas, botellas vacías y bolsas de hielo; en la parte posterior del inmueble dos sanitarios y jardín con una carpa de tela y personas realizando el desmontaje de equipo de audio e iluminación; el aprovechamiento observado es de "Jardín de fiestas", en una superficie del predio de 1,040 m² (mil cuarenta metros cuadrados) y destinada al aprovechamiento de 1,220 m² (mil doscientos veinte metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Cabe 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, 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.

"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.- Ahora bien, visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha ocho de diciembre de dos mil veintidós, para formular por escrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

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

(...)

Artículo 29.- Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.-----

Plazo que transcurrió del nueve de diciembre de dos mil veintidós al cinco de enero de dos mil veintitrés, sin que el visitado ejerciera tal derecho, en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha seis de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos 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 ocho de diciembre de dos mil veintidós. -----

En ese sentido, de manera medular señaló que observó un inmueble constituido de dos (2) niveles, con fachada color anaranjado, acceso peatonal y vehicular de madera, en su interior en la parte frontal del inmueble advirtió un jardín y área que se ocupa como garaje, en la parte central una edificación sin contar con condiciones de habitabilidad y vacío, resguardo de sillones tipo lounge, refrescos y bebidas alcohólicas, así como charolas con restos de comida, bolsas de basura con restos de piñatas, botellas vacías y bolsas de hielo; en la parte posterior del inmueble dos sanitarios y jardín con una carpa de tela y personas realizando el desmontaje de equipo de audio e iluminación; el aprovechamiento observado es de "Jardín de fiestas", en una superficie del predio de 1,040 m² (mil cuarenta metros cuadrados) y destinada al aprovechamiento de 1,220 m² (mil doscientos veinte metros cuadrados).-----

Ahora bien, 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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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.

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 fiestas" y la superficie en que se desarrolla, observada al momento de la visita de verificación en el inmueble verificado, se encuentra permitida por las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, esto es, 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, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente", publicado en el Diario Oficial de la Federación el tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), siendo este último el dispositivo legal al que esta autoridad entrará a su estudio para determinar los usos del suelo permitidos aplicables al inmueble en cuestión, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita del siete de diciembre de dos mil veintidós.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

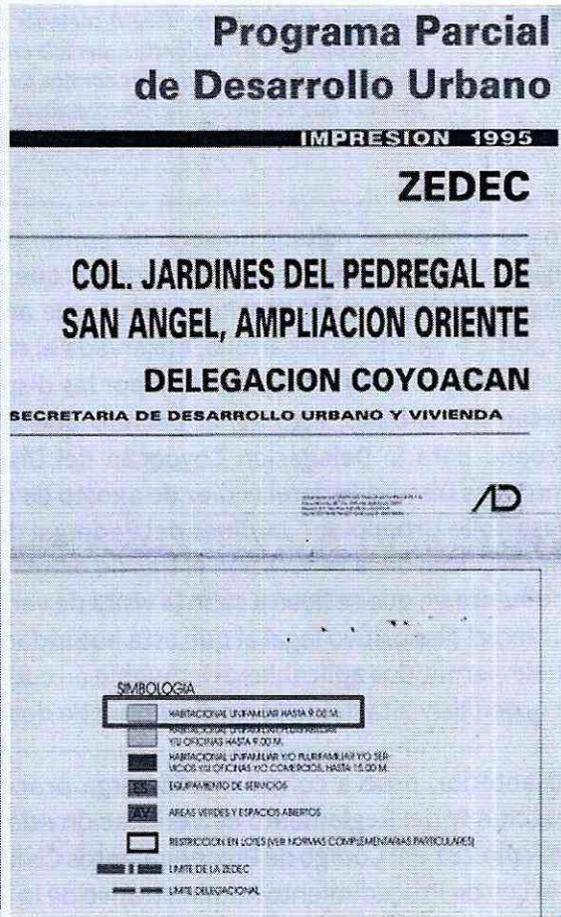
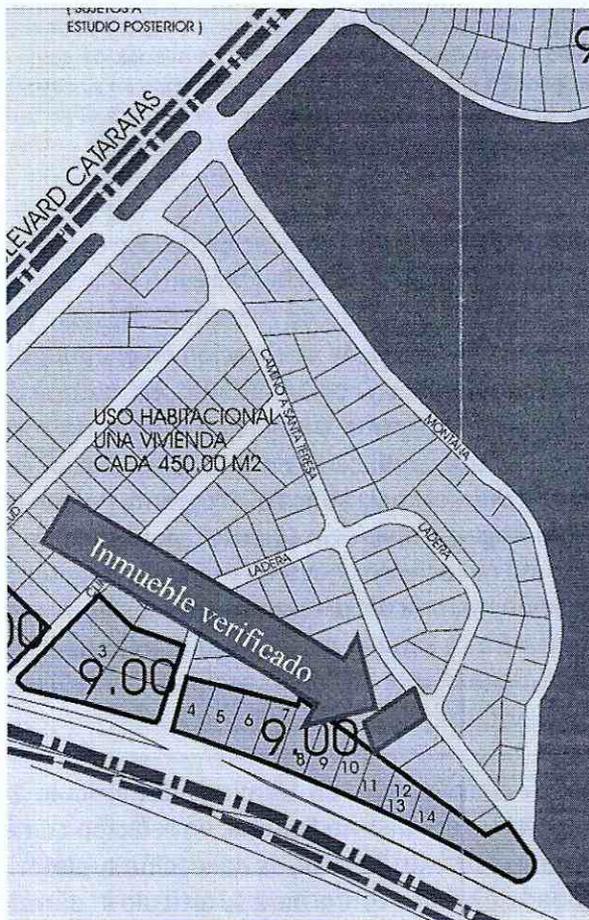
IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

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.

Por lo que, para efectos de contar con mayores elementos y determinar la zonificación aplicable al inmueble verificado, esta autoridad procede al estudio del Programa Parcial en comento, del que se advierte que al inmueble que nos ocupa le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 m de altura y 30% mínimo de área libre, mismo que puede ser localizado en el Plano de Divulgación "Declaratoria como zona especial de desarrollo controlado a la ZEDEC Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano.



En esa tesitura, para determinar si la actividad de "Jardín de fiestas", se encuentra 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 parcial, la cual en la parte que interesa establece lo siguiente:

Series of horizontal dashed lines provided for the authority to complete the text regarding the zoning study.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Jardines del Pedregal de San Angel Ampliación Oriente

Cuadro 24. Tabla de Usos del Suelo del PDU Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente

TABLA DE USOS DEL SUELO DE LA ZEDEC COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL DE SAN ANGEL AMPLIACIÓN ORIENTE			Alturas sobre nivel de banqueta			
			Habitacional unifamiliar hasta 9.00 m.	Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/u oficinas hasta 9.00 m.	Habitación Unifamiliar y/o plurifamiliar y/o servicios y/u oficinas y/o comercios, hasta 15.00 m.	Áreas Verdes y Espacios Abiertos
USO PERMITIDO						
USO PROHIBIDO X						
CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO						
Servicios	Vivienda	Unifamiliar				X
		Plurifamiliar	X			X
	Administración Pública	Representaciones oficiales y Embajadas extranjeras, Casas de cambio y Casas de bolsa públicas y privadas	X			X
	Administración Privada	Consultorio, Agencias de viajes y Oficinas corporativas	X			X
	Tiendas de Especialidades	Tienda ropa, Venta de calzado, Librerías, Artículos fotográficos, Centros de copiado, Plantas de ornato, Artesanías, Venta de alfombras, Telas, Tapices, Aparatos electrónicos, Joyería, Deportes y Perfumería	X			X
	Tiendas de Servicios	Salas de belleza, Peluquería, Estética, Planchaduría, Sastrería, Estudio y Laboratorio fotográfico	X	X		X
	Exhibiciones	Galerías de arte, Museos o Centros de exposición temporales al aire libre	X			X
	Espacios Abiertos	Plazas, Explanadas, Jardines o Parques				
	NOTA: 1. TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS					

De lo anterior, se desprende que dentro de los usos permitidos en la zonificación **Habitacional Unifamiliar**, la actividad de "Jardín de fiestas", observada al momento de la visita de verificación, se encuentra **PROHIBIDA** para el inmueble visitado, toda vez que no se encuentra contemplada en la tabla de usos de suelo antes señalada, advirtiéndose de la misma que "TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA ESTARÁN PROHIBIDOS", por lo que al ser observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, la realización de la actividad de "Jardín de fiestas" en el inmueble verificado, contraviene 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 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. -----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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 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 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 abstenerse de ejercer los aprovechamientos que están prohibidos por la zonificación aplicable al inmueble verificado, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, es decir, 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, el cual ratifica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente", publicado en el Diario Oficial de la Federación el tres de octubre de mil novecientos noventa y cuatro (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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, las sanciones respectivas, 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; se determina que la infracción en que incurrió el visitado es grave, toda vez que realiza en el inmueble verificado la actividad de "Jardín de fiestas", la cual se encuentra prohibida de conformidad con la zonificación aplicable al mismo, prevista en el Programa Parcial multicitado; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al general y social, así como al 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, a un ambiente sano, al 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 observó un inmueble con aprovechamiento de "Jardín de fiestas", en una superficie de 1,220 m² (mil doscientos veinte metros cuadrados), el cual alberga activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado, como lo son: sillones tipo lounge, carpa de tela, así como equipo de audio e iluminación, que pueden venderse o entregarse como pago sin demasiada dificultad, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento,

[Redacted area]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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 valoradas y analizadas 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 en el inmueble verificado la actividad de “Jardín 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, una **MULTA** equivalente a 700 (SETECIENTAS) 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 **\$67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar en el inmueble verificado la actividad de “Jardín de fiestas”, la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Camino a Santa Teresa, número 1118 (mil ciento dieciocho), colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, código postal 04500 (cuatro mil quinientos), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, 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.

En virtud de lo anterior y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la medida cautelar consistente en la **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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.-----

(...)

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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, 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 en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----
- B) Asimismo, 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 "Jardín de fiestas" y la superficie en que se desarrolla se encuentra permitida en el inmueble verificado, lo anterior con fundamento 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 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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, una **MULTA** equivalente a 700 (SETECIENTAS) 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 **\$67,354.00 (SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Camino a Santa Teresa, número 1118 (mil ciento dieciocho), colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, código postal 04500 (cuatro mil quinientos), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.-----

En virtud de lo anterior y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la medida cautelar consistente en la **SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** deja de cumplir su objeto, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar los sellos de clausura.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1046/2022

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, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Camino a Santa Teresa, número 1118 (mil ciento dieciocho), colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, código postal 04500 (cuatro mil quinientos), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación.-----

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 JULIÁN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. CAROLINA JESSICA RIVERO CRUZ