



220

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Mar de los Humores número 230 (doscientos treinta), Colonia Selene, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte), en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/100/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha diez de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/042/2020, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Nadia Cortes Villalva, Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del trece al veinticuatro de enero de dos mil veinte; 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, lugares 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 se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnándose el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento antes citado. -----

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

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

**PRIMERO.-** El suscrito Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación, ahora Alcaldía Tláhuac, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO ESTE CORRECTO POR CORROBORAR EN PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL HAGO CONSTAR QUE NINGUNA PERSONA ATIENDE LA DILIGENCIA PREVIO CITATORIO DEL DÍA 10 DE ENERO DE DOS MIL VEINTE, POR TAL MOTIVO PROCEDO A DESCRIBIR LO QUE SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR. SE OBSERVA SE TRATA DE UN PREDIO DELIMITADO CON BARDA PERIMETRAL DE COLOR BLANCO Y LINEAS VERDES, TIENE DOS ACCESOS DE PORTÓN METALICO DE DOS HOJAS COLOR CAFES AMBOS, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES COLOR BLANCO CON LOS MARCOS DE LAS VENTANAS EN DIFERENTES COLORES, TAMBIÉN SE APRECIA UNA CARPA DE LONA BLANCA CON ESTRUCTURA METALICA, EQUIPO DE SONIDO COMO BOSINAS Y LETRETO DE " XV AÑOS ". SE OBSERVAN EMPAQUES CON REFRESCOS, MESAS Y SILLAS; SIN EMBARGO NO SE ADVIERTE AUN ACTIVIDAD AL INTERIOR DEL PREDIO. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE DESCRIBE LO SIGUIENTE 1.EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIORDEL INMUEBLE ES DE SALÓN DE FIESTAS; 2. NO EXISTE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE; 3. SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES; 4 LAS MEDIACIONES SIGUIENTES DE LOS INCISOS A,B,C,D,E,F,G Y H NO SE PUEDEN DETERMINAR YA QUE LA PRESENTE SE DESAHOGA DESDE EL EXTERIOR; 5. SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CRATER ATLAS Y CRÁTER TYCHO, SIENDO CRATER ATLAS LA CALLE MAS PRÓXIMA A 20 METROS; 6. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL PREDIO ES DE 20 METROS, SIENDO ESTO LO ÚNICO QUE SE PUEDE DESAHOGAR AL MOMENTO DE LA PRESENTE POR EJECUTARSE DESDE EL EXTERIOR COMO LO MARCA EL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.-----

De lo anterior, se advierte que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, realizó la visita desde el exterior en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando que se trata de un predio delimitado con barda perimetral de color blanco y líneas verdes, el cual cuenta con dos accesos de portón metálico de dos hojas ambos en color café, advirtiendo al interior un cuerpo constructivo preexistente de planta baja y dos niveles superiores color blanco con marcos de ventanas en diferentes colores, así mismo una carpa de lona blanca con estructura metálica, equipo de sonido, bocinas y letrero de "XV AÑOS", con aprovechamiento de salón de fiestas señalando que, por no tener acceso al inmueble, no pudo determinar superficies, toda vez que ninguna persona atendió la visita, aún y cuando se había dejado citatorio previo; hechos que al ser señalados por la servidora pública antes citada, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; sus manifestaciones cuentan con valor



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

probatorio pleno.

Asimismo, la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

AL NO ENCONTRAR PERSONA ALGUNA QUE ATIENDA LA DILIGENCIA, PREVIA NOTIFICACIÓN A TRAVÉS DE CITATORIO POR INSTRUMENTO SE PROCEDE AL LEVANTAMIENTO DE ACTA CIRCUNSTANCIADA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, DE LA CUAL SE FIJO COPIA EN LUGAR VISIBLE EN EL INMUEBLE, ASÍ COMO ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y UN EJEMPLAR DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO, Y TODA VEZ QUE EL OBJETO Y ALCANCE DE DICHA ORDEN ES APRECIABLE A TRAVÉS DE LOS SENTIDOS, SE PROCEDIÓ A LA EJECUCIÓN DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN EN PRESENCIA DE DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA. NO SE DESIGNAN LOS TESTIGOS TODA VEZ QUE NO EXISTE PERSONA ALGUNA QUE PUEDA FUNGIR COMO TAL EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS, OBJETOS, LUGARES, Y CIRCUNSTANCIAS:

II.- Es de señalar que, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha once de enero de dos mil veinte para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación referida, lo anterior en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

*"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".*

Dicho término transcurrió del trece al veinticuatro de enero de dos mil veinte, sin considerar los días dieciocho y diecinueve de enero del año en curso por ser inhábiles; sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

III.- De lo antes expuesto se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación administrativa, la Personal Especializada en Funciones de Verificación observó que se trata de un predio delimitado con barda perimetral de color blanco y líneas verdes, el cual cuenta con dos accesos de portón metálico de dos hojas ambos en color café, advirtiendo al interior un cuerpo constructivo preexistente de planta baja y dos niveles superiores color blanco con marcos de ventanas en diferentes colores, así mismo una carpa de lona blanca con estructura metálica, equipo de sonido, bocinas y letrero de "XV AÑOS", precisando que el aprovechamiento del referido inmueble es de "salón de fiestas", así mismo por no tener acceso al inmueble, no pudo determinar superficies, toda vez que ninguna persona atendió la visita.

Al respecto, del análisis a las constancias que integran el expediente en que se actúa, el visitado no acreditó contar con un Certificado Único 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 para el domicilio visitado, en el que se advierta que la actividad de "salón de fiestas"; se encuentra permitida de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble de mérito, toda vez que en términos de los artículos 21 último párrafo y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

constar las disposiciones específicas para un predio o inmueble que establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

En ese sentido, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLAHUAC, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), apoyándose del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx Normatividad de Uso del Suelo", opción Búsqueda numeral 2 (dos) Domicilio con los datos del predio visitado, advirtiendo que al inmueble de cuenta le corresponde la zonificación **H/3/40-densidad B** (Habitacional, tres niveles y 40% (cuarenta por ciento) de área libre), tal como se aprecia a continuación:

<b>Información General</b>  <b>Cuenta Catastral</b> [REDACTED]  <b>Dirección</b>  <b>Calle y Número:</b> MAR DE HUMORES 230 <b>Colonia:</b> SELENE <b>Código Postal:</b> 13420 <b>Superficie del Predio:</b> 1008 m2		<b>Ubicación del Predio</b> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>																		
<b>Zonificación</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo</th> <th>Niveles</th> <th>Altura</th> <th>Av. Libre</th> <th>M2/min. Vivienda</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie máxima de construcción (Cálculo de Parcelación)</th> <th>Platón de Vivienda (Permitida)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional Verdadero Uso</td> <td>3</td> <td>40</td> <td>0</td> <td>B (Baja 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno)</td> <td>1814</td> <td>1.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Uso del Suelo	Niveles	Altura	Av. Libre	M2/min. Vivienda	Densidad	Superficie máxima de construcción (Cálculo de Parcelación)	Platón de Vivienda (Permitida)	Habitacional Verdadero Uso	3	40	0	B (Baja 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno)	1814	1.0	
Uso del Suelo	Niveles	Altura	Av. Libre	M2/min. Vivienda	Densidad	Superficie máxima de construcción (Cálculo de Parcelación)	Platón de Vivienda (Permitida)											
Habitacional Verdadero Uso	3	40	0	B (Baja 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno)	1814	1.0												
<b>Normas por Ordenación:</b> [REDACTED]																		

Lo anterior es así, toda vez que a efecto de contar con elementos de prueba suficientes que le permitan dilucidar si la actividad realizada en el inmueble ubicado en el domicilio objeto del presente procedimiento se encuentra permitida por la zonificación que le es aplicable en términos del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLAHUAC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, esta Autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

En ese sentido, toda vez que la información obtenida de la página electrónica (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), cuyo dominio público pertenece a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, proviene de un medio electrónico ubicado en internet el cual



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, constituyendo en tal razón un hecho notorio por su accesibilidad y notoriedad de su contenido, aunado a que se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citado, el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, amén que al tratarse de una página de internet cuyo dominio se encuentra a cargo de una dependencia de gobierno, se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 403 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.-----

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el Máximo Tribunal Constitucional: -----

Registro No: 174899  
Localización:  
Novena Época  
Instancia: Pleno  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXIII, Junio de 2006  
Página:963  
Tesis: P./J. 74/2006  
Jurisprudencia  
Materia(s): Común

**HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.**

*Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.*

*Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.*

*El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.*

*Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 24 de marzo de 2014. -----*

Lo anterior, robusteciéndose con las tesis siguientes: -----

Registro No: 2004949  
Localización:  
Decima Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2  
Página: 1373  
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)  
Tesis Aislada  
Materia(s): Civil, Común

**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**

*Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles*





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TLÁHUAC, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2008

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

HABITACIONAL (H)

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS	
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar. Habitacional Plurifamiliar.	
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscicerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías	1
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.	1
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.	1
		Servicios básicos en oficinas y despachos	Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.	1
		Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia	
		Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles).	
	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Estacionamientos públicos y privados	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles).	
NOTAS:	<p>1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>1. En todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación Habitacional (H), se permitirá el Comercio Vecinal y de Servicios Básicos, con una superficie de hasta 40 m<sup>2</sup> por lote. Cuando se trate de una subdivisión se mantendrá un solo local por todos los predios que tuvieron como origen la subdivisión.</p>			

De lo anterior se advierte que, el uso observado en el inmueble verificado consistente en "salón de fiestas", no se encuentra autorizado para el inmueble que nos ocupa de conformidad con la tabla de usos permitidos del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que



se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

Por tal razón, el visitado realiza una actividad que de conformidad al "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC", no se encuentra permitida, aunado a que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se permitiera la actividad observada, considerando que en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 de su Reglamento, es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, por lo que se contraviene lo dispuesto en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los cuales establecen lo siguiente:--

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

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

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

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.*---

*Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.*-----

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

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

De lo anterior, 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 y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado de observar las actividades permitidas en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente imponer las sanciones respectivas a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, las cuales quedaran citadas 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 procede hacer la individualización de la sanción de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II y III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la siguiente forma:-----

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

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público,** esta autoridad determina que la infracción en que incurrió la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, debe ser considerada como grave, toda vez que realiza una actividad que de conformidad al "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no se encuentra permitida, por lo que infringe disposiciones de orden público, al sobreponer su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó que se trata de un predio delimitado con barda perimetral de color blanco y líneas verdes, el cual cuenta con dos accesos de portón metálico de dos hojas ambos en color café, advirtiendo al interior un cuerpo constructivo preexistente de planta baja y dos niveles superiores color blanco con marcos de ventanas en diferentes colores, así mismo una carpa de lona blanca con estructura metálica, equipo de sonido, bocinas y letrero de "XV AÑOS", con aprovechamiento de salón de fiestas, el cual al ser un establecimiento en funcionamiento produce ingresos, circunstancias que resultan suficientes para determinar que el inmueble objeto de la visita de verificación administrativa al estar en funcionamiento garantiza una rentabilidad en virtud de las ganancias que genera, por lo que esta autoridad advierte que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble, cuenta con una situación económica que le permite cubrir el pago de la multa a imponer; por lo tanto no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.-----

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

**CUARTO.-** Una vez valorado y analizado todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

-----SANCIONES-----

**I.-** Por no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, al realizar una actividad que de conformidad al "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no se encuentra permitida, aunado a que no fue exhibido un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; se contravino en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora de



inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTOS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49, resulta la cantidad de **\$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (mil quinientos) UMAS, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (tres mil) UMAS, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 2 fracción III, 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Independientemente de la sanción económica, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en calle Mar de los Humores número 230 (doscientos treinta), Colonia Selene, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte), en la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ordenamientos legales que se citan a continuación:-----

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

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

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

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.*-----

*Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.*-----

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

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

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

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

*(...)*

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

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

III. Clausura parcial o total de la obra.

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

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

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

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

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia 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 y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

- A) Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la Fracción I del Considerando CUARTO de esta resolución, en caso contrario, se solicitará a la



Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal de las Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

- B) Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto acredite contar con Certificado de zonificación vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el que se permita la actividad a la que se destina el inmueble visitado, así mismo acredite haber realizado el pago de la multa impuesta en la Fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I.- La resolución definitiva que se emita;

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, al realizar una actividad que de conformidad al "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no se encuentra permitida, aunado a que no fue exhibido un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; se contravino en consecuencia los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 750 (SETECIENTOS CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$84.49, resulta la cantidad de \$63,367.50 (SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 50/100 M.N.), de conformidad con la Fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL al inmueble ubicado en calle Mar de los Humores número 230

12/13



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/042/2020

(doscientos treinta), Colonia Selene, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte), en la Ciudad de México, de conformidad con la Fracción III del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

**QUINTO.-** Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis fracciones I, II y III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

**SEXTO.-** 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 "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento en cita.

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

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio en [REDACTED], en la Ciudad de México.

**NOVENO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**

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

EL Elaboró  
Lic. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA  
ATJ

RE Revisó  
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ