



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa citado al rubro; instruido respecto del inmueble ubicado en Pestalozzi, número ochocientos nueve (809), colonia Narvarte Poniente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil veinte (03020), en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1. El cuatro de febrero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por persona en el servicio público con cargo de personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El diecinueve de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, ocurso al que le recayó acuerdo de veinticuatro de febrero de dos mil veinte, a través del cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, por lo que una vez seguida le secuela procesal, siendo las catorce horas del dieciocho de marzo de dos mil veinte, se celebró la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por no formulados los alegatos. -----

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

PRIMERO.- Esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es legalmente competente para resolver el presente procedimiento de verificación administrativa, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiese incurrido la persona visitada; con apoyo en lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 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, 14, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 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, fracciones I, IV, V y XI, 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, 35, 48, 49, y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, así como a las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal, derivado del objeto de la orden de visita de verificación, así como, del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en observancia de los principios de funcionalidad, simplificación, precisión, legalidad e imparcialidad, consagrados en los artículos 5 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza en términos de lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; ambas de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos y jurídicos. -----

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

"...1.EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL Y OFICINAS DE DESPACHO DE ABOGADOS 2.- EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO ALGUNO 3.- LA EDIFICACIÓN CUENTA CON TRES NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA 4.- LAS MEDICIONES OBSERVADAS SON LAS SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DE OFICINAS ES DE CUATROCIENTOS PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS ..." (Sic) -----

De lo anterior, se advierte que la actividad regulada que se desarrolla en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "oficinas de despacho de abogados", en una superficie ocupada de cuatrocientos punto veintiséis metros cuadrados (400.26 m²), la cual, se determinó empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario. -----

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

"...MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----

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

En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona moral visitada en la oficialía de partes de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el diecinueve de febrero de dos mil veinte, curso que es interpretado en forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada. -----

Quien, respecto a las observaciones asentadas en el acta de visita de verificación, hace alusión a que la superficie y el aprovechamiento de la actividad desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, son incorrectas, dado que hace constar que no se destina la totalidad del domicilio visitado para llevar acabo la actividad observada por personal especializado en funciones de verificación; así mismo manifiesta que el veintisiete de enero de los corrientes, se inició el proceso de modificación y ampliación en el inmueble de mérito, sin que pruebe su dicho con alguna documental consistente en una licencia, un registro de manifestación de construcción y/o un aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, expedida por autoridad competente, aunado al hecho que dicho inmueble se destinaría en su mayor parte de éste, a desarrollar la actividad de oficinas, por lo que al día de la presentación del escrito de observaciones citado, dichas modificaciones aún se encontraban en proceso, ya que aún faltaban activos fijos para iniciar el desempeño de la actividad mencionada, así mismo prende demostrar con documental consistente en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, para el establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento, que la superficie destinada para el aprovechamiento se desarrolla en una superficie de cien metros cuadrados (100 m²), siendo esto, como a continuación se cita: -----

"... Haciendo especial énfasis que en fecha 27 de enero del presente año fue cuando se inicio el proceso de modificación y ampliación del inmueble, ocupando una mayor área de la que se había destinado para oficinas; pero dichas modificación aun esta en proceso, ya que falta mobiliario y equipo de trabajo manteniéndose inactiva esa zonam ya qua como consta en el Acta De Visita De Verificación proporcionada por el ejecutorm no hay personal laborando en las otras plantas..." -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

(...)

De dicha transcripción se puede precisar que las otras áreas del inmueble están en desuso ya que como se menciona con antelación falta mobiliario y adecuaciones propias de la actividad; por tal motivo solicito a la presente autoridad que tome en consideración que el área utilizada actualmente para desempeñar funciones de oficina son solo 100 metro cuadrados, tal y como consta en el Aviso Para Funcionamiento De Establecimientos Mercantiles Con Giro de Bajo Impacto el cual se anexe en el presente curso...." (Sic)

Ahora bien, de la lectura de la transcripción anterior, se advierte de manera medular que la persona visitada tiene la intención de destinar la mayor parte de la superficie en desarrollar la actividad de oficinas, hecho que robustece para esta autoridad el fallo resolutivo expuesto en párrafos posteriores.

En tales condiciones, por lo que hace a las medida establecida de la superficie en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAL2020-02-1100294371, clave de establecimiento BJ2020-02-11NAVBA00294371, de once de febrero de dos mil veinte, no puede ser considerada por esta autoridad como verdad absoluta, ya que el contenido de éste, es ingresado mediante una manifestación expresa de voluntad, por lo que la superficie señalada en dicho Aviso no da certeza, pues únicamente sustenta el dicho del particular.

Por consiguiente, esta autoridad únicamente tomará en cuenta, la superficie de aprovechamiento asentada en el acta de visita de verificación, toda vez que fue realizada por personal especializado en funciones de verificación, quien en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario, lo que en la especie no aconteció.

Aunado a lo anterior, se tuvieron por no formulados los alegatos en la audiencia de ley, ya que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado.

Consecuentemente, se da cuenta de las constancias de autos, consulta de la cual se advierte que respecto de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, aquellas que factiblemente guardan relación con el objeto de la orden de visita, así como, con los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación son las subsecuentes:

- 1.- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 1897-241MESE20, con fecha de expedición treinta de enero de dos mil veinte.
- 2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAL2020-02-1100294371, clave de establecimiento BJ2020-02-11NAVBA00294371, de once de febrero de dos mil veinte.

Tocante a en la documental consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, este no será tomado en cuenta por esta autoridad para determinar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita, toda vez que la misma se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.

Toda vez que al ser exhibida en copia simple, por si misma resulta insuficiente para acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, pues ésta es una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que su contenido no corresponda de manera exacta o fiel con el documento que supuestamente se toma y, por ello, carece de valor probatorio; pues dada su naturaleza es necesario adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, y que por ende, como mínimo pueda constituir un indicio; sin que ello acontezca en la especie.

Por lo que en esas condiciones, es factible concluir que dicha documental no produce ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de pruebas no se presentó un tanto de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

la misma en el que se adviertan los requisitos necesarios para que haga fe en el procedimiento administrativo, o bien, de alguna otra instrumental con la cual sea susceptible de ser adminiculada; y que por tanto, resulte ser idónea para producir la convicción que se busca sobre su contenido, lo anterior, con fundamento en el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa; ambos del Distrito Federal, precepto que en lo que aquí interesa reza lo subsecuente: -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..." (Lo resaltado es propio)

Criterio que por aplicación analógica e igualdad de razón, se robustece con la tesis cuyos datos de identificación, rubro y texto, son los siguientes: -----

*"Época: Octava Época
Registro: 207434
Instancia: Tercera Sala
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo III, Primera Parte, Enero-Junio de 1989
Materia(s): Común
Tesis: 3a. 18
Página: 379*

COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S. A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot. (...)

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala, en sesión de trece de febrero de mil novecientos ochenta y nueve, por cinco votos de los señores ministros: Presidente Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz, José Manuel Villagordoa Lozano e Ignacio Magaña Cárdenas.

(Énfasis añadido) -----

Ahora bien, por lo que hace a la documental consistente en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en su artículo 7, toda vez que se trata de un documento registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles establecido por la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México; no será tomado en cuenta por esta autoridad para determinar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita, toda vez que, la fecha de su tramitación es posterior a la verificación realizada por este Instituto, y por tanto, no resulta ser prueba idónea, para acreditar que la ejecución de las actividades reguladas observadas por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, se hayan realizado al amparo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

Una vez precisado lo anterior, es concerniente puntualizar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, lo es un Certificado de Zonificación, en cualquiera de sus 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 hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

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

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

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

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

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. -----

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

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

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. (...)-----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.(...)-

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. (...)-----

Aunado al hecho, que del análisis realizado al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional); en donde el aprovechamiento de "oficinas de despacho de abogados" en una superficie a ocupar de cuatrocientos punto veintiséis metros cuadrados (400.26 m²), **NO** se encuentra permitido. -----

En consecuencia, toda vez que la persona visitada no probó contar con **certificado de zonificación vigente** en el que se acredite que la actividad de "oficinas de despacho de abogados", así como, que la superficie en la cual se desarrolla se encuentran permitidas para el establecimiento visitado, al amparo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, ésta autoridad materialmente jurisdiccional, concluye que la ejecución de la actividad realizada en el establecimiento visitado, infringe las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en contravención de lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en relación con los diversos, 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se determina procedente sancionar a al ciudadano Sergio Mendoza León, en su carácter de titular del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento, con motivo de la infracción administrativa antes señalada. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en determinar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, esta autoridad procede a hacer la individualización de las sanciones, dando cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal establecidos en los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 175, de su Reglamento, al tenor de lo siguiente:

I.- La gravedad de la infracción; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que, al no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, es realizada de manera dolosa, en virtud de que existe una intencionalidad de realizar la actividad de "oficinas de despacho de abogados", sin contar con la documental que ampare que esta se encuentra permitida en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de verificación se desprende que la actividad desarrollada al momento de la visita de verificación, en el establecimiento materia de este procedimiento, es de "oficinas de despacho de abogados" en una superficie ocupada de cuatrocientos punto veintiséis metros cuadrados (400.26 m²); del mismo modo, del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, se advierte que en el establecimiento visitado, laboran dieciocho personas, por lo que de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona visitada, eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de ciento veintitrés pesos con veintidós centavos (\$123.22), resultando la cantidad mensual de **sesenta y seis mil quinientos treinta y ocho pesos con ocho centavos (\$66,538.8)**, lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, aunado a que derivado del estudio realizado al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado el seis de mayo de dos mil cinco, en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, se advierte que en dicha alcaldía el nivel de ingresos de sus habitantes, se observa que aproximadamente un 41.58% de su territorio tiene ingresos familiares altos (rubros de hasta 10 y más de 10 veces el salario mínimo), éstas se localizan en la parte centro de la demarcación territorial Benito Juárez, que entre otras colonias, lo es la Narvarte Poniente; circunstancias que en atención a las leyes de la lógica y la experiencia resultan suficientes para determinar que el establecimiento mercantil objeto de la visita de verificación garantiza de manera sobrepasada una gran rentabilidad, en virtud de la ubicación y la demanda que genera, por lo tanto, atendiendo a la actividad y la superficie ocupada, esta autoridad determina que el establecimiento visitado, **NO es un infractor débil**, toda vez que cuenta con una solvencia financiera elevada, por lo que esta autoridad tiene la plena convicción para determinar que **la multa impuesta no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante**.

III.-La reincidencia; No se tiene elementos para determinar que la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece la fracción tercera de los artículos 104, de la supracitada Ley de Desarrollo Urbano; y 175, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

SANCIONES

PRIMERA.- De conformidad con los razonamientos antes expuestos, por no probar contar con certificado de zonificación vigente, en el que se acredite el cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez; contraviniendo así lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos 21, párrafo cuarto y

MGLO/JVG/MAES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] en su carácter de titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a quinientas setenta y seis (576) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88), resulta la cantidad de **cincuenta mil cuarenta y dos pesos con ochenta y ocho centavos (\$50,042.88)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 96, fracción VIII, de la citada Ley de Desarrollo Urbano, 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, y 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con los diversos 2, fracción III, 5 y Segundo Transitorio, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como, con la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinte, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

SEGUNDA.- Independientemente de la multa económica, en términos del artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por no probar contar con certificado de zonificación vigente, en el que se acredite el cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez; contraviniendo así, lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **SE AMONESTA** a la persona visitada **para que se abstenga de continuar con la ejecución de la actividad** regulada observada al momento de la visita de verificación, sin contar con las documentales pertinentes para llevar a cabo la actividad de "oficinas de despacho de abogados" en la superficie advertida por personal especializado en funciones de verificación, **APERCIBIDO** que para el caso, de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble materia del presente procedimiento; y, continúe sin contar con la documental idónea vigente, **se sancionará** la conducta infractora como **reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida**, asimismo, se podrá imponer el estado de clausura del establecimiento visitado lo anterior, en términos, de los artículos 174, fracción II y VIII, así como, 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 129, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracciones I y II, del Reglamento de Verificación del Distrito Federal. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----

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

"Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por: -----
XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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. -----

En todo acto jurídico traslativo de dominio relacionado con inmuebles ubicados en el Distrito Federal, previo a su otorgamiento ante notario público, es requisito indispensable que el fedatario obtenga de la Secretaría el certificado único de zonificación o certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, de igual forma, se hará constar la inscripción correspondiente en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano."-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

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

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

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

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

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

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

"Artículo 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."-----

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

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;-----

"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:-----

II. Suspensión de los trabajos; -----

VIII. Multas; -----

Artículo 175. Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley o a este Reglamento y demás disposiciones que de estos emanen, se tomará en cuenta para su valoración: ... -----

La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa y/o sanción que corresponda a la infracción cometida.-----

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;-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

Artículo 129.- Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:

I. Amonestación con apercibimiento;

II. Multa;

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 veinte 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 \$86.88 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$31,693.80 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2020.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

- A) Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A", de esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos, en un término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la sanción económica impuesta en el Considerando Tercero, en caso contrario, esta autoridad dará vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que la multa y sus accesorios le sean cobrados, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los numerales 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 13, 37 párrafo sexto, 50 último párrafo y demás relativos y aplicables del Código Fiscal de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 87, fracción I, 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; ambas de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; se resuelve en los términos siguientes.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se impone al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una MULTA equivalente a quinientas setenta y seis (576) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación, que multiplicado por ochenta y seis pesos con ochenta y ocho centavos (\$86.88), valor de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de cometerse la infracción, resulta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/336/2020

la cantidad de cincuenta mil cuarenta y dos pesos con ochenta y ocho centavos (\$50,042.88), de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- SE AMONESTA al ciudadano [REDACTED] titular del inmueble objeto de la visita de verificación, para que se abstenga de continuar con la ejecución de la actividad regulada observada al momento de la visita de verificación, sin contar con las documentales idóneas para demostrar el cumplimiento de las obligaciones sujetas a verificación, **APERCIBIDO** que para el caso, de que este Instituto advierta que se continua ejecutando la actividad observada sin contar con la documental idónea vigente, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo, se podrá imponer el estado de clausura del establecimiento visitado. -----

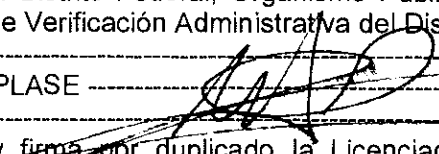
QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

SEXTO.- En términos de lo dispuesto en el artículo 76, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] titular inmueble objeto del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A", de esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos, ubicadas en calle Carolina, número 132, colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720, Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, 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, para que inicie el procedimiento económico coactivo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56, del Reglamento en cita; 13, 37, 50 último párrafo, y demás relativos y aplicables del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o a [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] -----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 25 apartado B, fracciones VI, y XX, y sección segunda fracción VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

NOVENO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y  por duplicado la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----