



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

En la Ciudad de México, a tres de noviembre de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Monrovia, Número 910 (novecientos diez), Colonia Portales Sur, Código Postal 03300 (tres mil trescientos), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en términos de lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el servidor público Erick Daniel Galindo Martínez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3870/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha veintinueve del mismo mes y año, teniéndose por acreditado su carácter como Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos precisados en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El veinte de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 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 del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

DOY ATENCIÓN AL CITATORIO POR INSTRUCTIVO DE FECHA DEL DIA DE AYER OCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS, ME HE CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DE CALLE MONROVIA, NÚMERO NOVECIENTOS DIEZ, COLONIA PORTALES SUR, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 03300. CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO MEDIANTE PLACAS NOMENCLATURA OFICIAL, NÚMERO EXTERIOR VISIBLE SOBRE LA FACHADA, POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA Y POR SER ACEPTADO COMO DOMICILIO CORRECTO POR LA PERSONA QUE ATIENDE LA PRESENTE. AL SOLICITAR LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS QUE SEÑALA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN EN SU CARÁCTER DE TITULAR DEL INMUEBLE ME PERMITE EL INGRESO AL INMUEBLE PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA Y ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA Y UN EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. ACTO SEGUIDO PROCEDO A REALIZAR UN RECORRIDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN COMPAÑÍA DE LA PERSONA VISITADA EN TODO MOMENTO Y DERIVADO DE DICHO RECORRIDO MANIFIESTO LO SIGUIENTE RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE INSERTOS EN LA ORDEN :1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CONFORMADO EN UN SOLO NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA EL CUEL SE ENCUENTRA TECHADO CON LAMINA GALVANIZADA Y POLICARBONATO, AL INTERIOR DE DICHO INMUEBLE SE OBSERVAN ALMACENADOS COSTALILLAS CON ENVASES PLASTICOS VACÍOS Y CINCO MAQUINAS SOPLADORAS DE ENVASES PET LAS CUALES AL MOMENTO SE OBSERVAN APAGADAS Y FUERA DE FUNCIONAMIENTO, TAMBIÉN OBSERVA DOS SUPERFICIES QUE SE DESTINAN PARA OFICINAS PROPIAS DEL GIRO. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

INTERIOR ES DE BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE ENVASES DE PLÁSTICO CON OFICINAS PROPIAS. 3. AL MOMENTO NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS OCHENTA TRES METROS CUADRADOS (283 M2). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES DE CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (192 M2) Y AL MOMENTO NO OBSERVO SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA POPOCATÉPETL Y PIRINEOS SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE CINCUENTA Y UN METROS (51 M). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR :A.- SI EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. SI EXHIBE AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de 1 (un) nivel sobre nivel de banquetas, techado con lámina galvanizada y policarbonato, al interior se advierten costalillos con envases de plástico vacíos y cinco maquinas sopladoras de envases PET, las cuales están apagadas y fuera de funcionamiento, además de dos superficies que se destinan para oficinas; el aprovechamiento observado es de "Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas", con las siguientes superficies: total del predio 283 m² (doscientos ochenta y tres metros cuadrados) y destinada al aprovechamiento 192 m² (ciento noventa y dos metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.

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

I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, CON FOLIO: BJA VAP2022-09-080000013327. CON DOMICILIO AL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. CON GIRO FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO PARA EL HOGAR CON Y SIN REFORZAMIENTO EN UNA SUPERFICIE DE CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS.

II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO NO SE MODIFIQUE EL USO Y SUPERFICIE SOLICITADO DEL INMUEBLE (USO E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN) O DEBIDO A LAS MODIFICACIONES A LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Y/O DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO., CON FOLIO:55784-151MAJ022D , CON DOMICILIO AL INMUEBLE QUE NOS OCUPA CON INTERIOR UNO, CON UNA SUPERFICIE DE PREDIO TRESIENTOS CINCO PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS (305. 27 M2) CON ZONIFICACIÓN H/3/20/A.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392
FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

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

Al respecto, es de precisar que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación durante la visita de verificación, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo cual se entrará a su estudio y valoración en párrafos posteriores.-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que señaló lo siguiente:-----

"[...]2. Que dicho inmueble es un Establecimiento Mercantil legalmente constituido como se acredita con el AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GRUPO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONOMICO DE FECHA 8 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2022, CON VIGENCIA PERMANENTE Y NUMERO DE FOLIO BJA VAP2022-09-080000013327, CON GIRO DE FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PLASTICO PARA WL HOGAR CON Y SIN REFORZAMIENTO, el cual exhibio en impresión física del documento tipo PDF que expidió en mi favor la plataforma del SIAPEM (Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México), asimismo, como ha quedado asentado en el Acta de Visita de Verificación que en este acto se contesta.

3. Que únicamente se destinan 150 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados) para el giro de FABRICACION DE PRODUCTOS DE PLASTICO, toda vez que, como ha quedado en el Acta que en este acto se contesta, el resto de la superficie del inmueble de mi propiedad se utiliza como oficina y área de almacenamiento de los productos fabricados.

4. Que en efecto, la ÚNICA MAQUINA que me permite fabricar productos de plástico se encuentra apagada desde hace aproximadamente dos meses, derivado de la falta de pedidos de clientes, máxime que las sopladoras de PET se encuentran descompuestas.

(...)

7. Se exhibe a su vez, como se hizo en la visita de verificación multicitada, CERTIFICADO DIGITAL DE USO DE SUELO [...]” (Sic).-----

Del análisis realizado a los planteamientos del ciudadano [REDACTED] se desprende que desarrolla una actividad en el inmueble verificado, la cual se encuentra legalmente constituida, dando cumplimiento a las obligaciones señaladas en el objeto de la Orden de Visita de Verificación, ofreciendo como medios de prueba un Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, así como un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital; consecuentemente, se analizará lo anterior de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación, en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración y alcance de las pruebas ofrecidas y admitidas por el promovente, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme a su artículo 4° párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la cual se hace consistir en la siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

1. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha ocho de septiembre de dos mil veintidós, con número de folio BJA VAP2022-09-080000013327 y Clave del establecimiento BJ2022-09-08AVBA-00008200, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende únicamente que el ciudadano [REDACTED] manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el aviso de funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Fabricación de productos de plástico para el hogar con y sin reforzamiento" en una superficie de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), ubicado en calle Monrovia, número 910 (novecientos diez), colonia Portales Sur, Código Postal 03300 (tres mil trescientos), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, consecuentemente, dicha probanza no constituye autorización o permiso de que la actividad de "Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas", se encuentre permitida en la zonificación aplicable al inmueble de mérito. -----

2. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56784-151MAJO22D, fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintidós, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que al inmueble ubicado en Calle Monrovia, Número 910 (novecientos diez), Interior 1 (uno), Colonia Portales Sur Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03300 (tres mil trescientos), Ciudad de México, le aplica la zonificación H/3/20/A: Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad: A = 1 Viv. c/33 m² de terreno y una Superficie Máxima de Construcción 732.64 m² (setecientos treinta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados). -----

III.- Con fecha veinte de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por lo que no existen alegatos que analizar.-----

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

En ese sentido, de manera medular señaló que observó un inmueble con el aprovechamiento de "Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas", en una superficie de 192 m² (ciento noventa y dos metros cuadrados).-----

Resulta oportuno indicar que la prueba ofrecida por el ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56784-151MAJO22D, fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintidós, vigente al momento de la visita de verificación, es la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, aplicables al inmueble donde se localiza el inmueble visitado, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento. *[Firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

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.-----

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:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

(...)

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

En ese sentido, de su análisis se advierte que le aplica la zonificación H/3/20/A: Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad: A = 1 Viv. c/33 m² de terreno y una Superficie Máxima de Construcción 732.64 m² (setecientos treinta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados, señalando diversos usos del suelo permitidos para el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

inmueble de referencia conforme la zonificación indicada, lo anterior en los términos siguientes.-

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUAREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica las zonificaciones: **H/3/20/A** Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de area libre y densidad: A = 1 Vivienda c/33 m2 de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 732.64 m². Vivienda Mínima: 60.00 m². Número máximo de viviendas permitidas: 9.

USOS DEL SUELO

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y caseta de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos), Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto), 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, Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos, La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.

De lo señalado, se desprende que de los usos señalados en la zonificación Habitacional (H), la actividad de "Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas", observada al momento de la visita de verificación, no se encuentra permitida en la tabla de usos señalados en el certificado de referencia, lo cual es de conocimiento del visitado, por lo que al realizar dicha actividad en el inmueble verificado, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:---

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

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

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

(...)

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

(...)

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

Así las cosas, de los artículos transcritos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, y en el caso



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que no están permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56784-151MAJO22D, fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintidós, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [redacted] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:-----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado es grave, toda vez que no observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, en relación que, aun teniendo el conocimiento que la actividad de “Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas”, no se encuentra contemplada en la tabla de usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56784-151MAJO22D, fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintidós, destinó el inmueble verificado para el desarrollo de dicha actividad; por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al general y social, así como al de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a un ambiente sano, al crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble con aprovechamiento de “Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas”, una superficie de 192 m² (ciento noventa y dos metros cuadrados), así como lo manifestado en la Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha ocho de septiembre de dos mil veintidós, con número de folio BJAVAP2022-09-080000013327 y Clave del establecimiento BJ2022-09-08AVBA-00008200, en el que se advierte que en el establecimiento visitado laboran [redacted] 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 la cantidad de [redacted] resultando la cantidad mensual de [redacted] por concepto de salarios, esto multiplicado por el número de trabajadores, importa la cantidad mensual de [redacted] lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo. Por lo que esta Autoridad concluye que el ciudadano [redacted] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, [redacted] misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

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

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

SANCIONES

I.- Por realizar en el establecimiento verificado la actividad de “Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas”, la cual no se encuentra permitida en la tabla de usos del suelo permitidos por la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56784-151MAJO22D, fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintidós, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$28,866.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar en el establecimiento verificado la actividad de “Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas”, la cual no se encuentra permitida en la tabla de usos del suelo permitidos por la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 56784-151MAJO22D, fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil veintidós, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Calle Monrovia, Número 910 (novecientos diez), Colonia Portales Sur, Código Postal 03300 (tres mil trescientos), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

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

(...)

VIII. Multas.-----

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

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

(...)

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

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

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.-----

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

(...)

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

(...)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

que emanen de dichas leyes. (...)

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

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

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

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento al ciudadano [redacted] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
B) Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; así como, 2) acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Bodega de almacenamiento de envases de plástico con oficinas" y la superficie en que se desarrolla se encuentra permitida en el inmueble verificado, lo anterior con fundamento en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II y 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como el artículo 19 bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. (...)

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

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

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Se impone al ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$28,866.00 (VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Calle Monrovia, Número 910 (novecientos diez), Colonia Portales Sur, Código Postal 03300 (tres mil trescientos), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.-----

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

SEXTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.-----

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles. *[Firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/669/2022

contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, o a los ciudadanos [redacted] o [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado [redacted]

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

DÉCIMO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. APALIA JESSICA RIVERO CRUZ