



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Adolfo López Mateos esquina Toribio Alcaraz, Colonia Miguel Hidalgo tercera sección, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14250 (catorce mil doscientos cincuenta), 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.- El día trece de octubre 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 catorce del mismo mes y año, por el servidor público Luis Alberto Romano Carreón, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4650/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha treinta y uno de octubre de dos mil veintidós, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del día diecisiete al veintiocho de octubre de dos mil veintidós; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnándose el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tlalpan, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

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

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la 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: 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON DISTINTAS PUERTAS DE COLORES NEGRO, CAFÉ, BLANCO Y ROJO QUE SON ACCESOS A DISTINTAS VIVIENDAS EN LA PLANTA BAJA SE OBSERVAN DOS GARAJE CON ACTIVIDAD COMERCIAL Y UNA ACCESORIA COMERCIAL, EN UN GARAJE SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA Y EN EL OTRO GARAJE OTRO ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE VENTA Y VERIFICACIÓN DE TAXÍMETROS. 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR CON VIVIENDAS, UN LOCAL COMERCIAL CON VENTA DE PLANTAS Y DOS GARAJE CON ACTIVIDAD COMERCIAL: UNO TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA Y OTRO CON VENTA Y VERIFICACIÓN DE TAXÍMETROS. 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVAN TRES VEHICULOS SOBRE BANQUETA, UNO ESTACIONADO EN LA MISMA, UNO FRENTE AL TALLER EL CUAL ESTA SIENDO TRABAJADO POR ESTE, Y EL ULTIMO FRENTE AL GARAJE DE TAXÍMETROS EL CUAL ESTA SIENDO REVISADO POR PERSONAL DEL ESTABLECIMIENTO. 4.- A) AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN, AL SER VARIAS VIVIENDAS LAS QUE HAY EN EL INMUEBLE NO SE TIENE ACCESO A TODAS YA QUE LAS PERSONAS QUE LAS HABITAN SE ENCUENTRAN TRABAJANDO POR LO CUAL ME VEO IMPOSIBILITADO MATERIALMENTE A OBTENER LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. B) AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN EL TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA USA UNA SUPERFICIE DE CUARENTA PUNTO CINCO METROS CUADRADOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y DE VEINTE PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS DE VÍA PÚBLICA AL EXTERIOR. EL ESTABLECIMIENTO DE TAXÍMETROS USA DIEZ METROS CUADRADOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y DE DOCE METROS CUADRADOS DE VÍA PÚBLICA AL EXTERIOR. EL LOCAL COMERCIAL DE VENTA DE PLANTAS USA CATORCE METROS CUADRADOS AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y DE TRES METROS CUADRADOS DE VÍA PÚBLICA AL EXTERIOR. 5. EL INMUEBLE SE UBICA SOBRE LA CALLE DE TORIBIO ALCARAZ (DONDE SE UBICAN TODAS LAS ENTRADAS AL INMUEBLE), ESQUINA CON ADOLFO LÓPEZ MATEOS, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES YA MENCIONADAS. RESPECTO A LOS PUNTOS: A. I, II, III, B Y C DEL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE EXHIBE NINGUN DOCUMENTO RELACIONADO A LOS MISMOS.

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 conformado por tres niveles, advirtiendo en planta baja dos garajes, uno con actividad de "Taller de Hojalatería y pintura", en una superficie de 40.5 m² (cuarenta punto cinco metros cuadrados), y el segundo con "venta y verificación de taxímetros" en 10 m² (diez metros cuadrados) y una accesoria con el aprovechamiento de "venta de plantas" en 14 m² (catorce metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita. -----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

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

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

Término que transcurrió del día diecisiete al veintiocho de octubre de dos mil veintidós, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha treinta y uno de octubre del mismo año, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha catorce de octubre de dos mil veintidós, en la que hizo constar medularmente que observó un inmueble conformado por tres niveles, advirtiendo en planta baja dos garajes, uno con actividad de “Taller de Hojalatería y pintura”, en una superficie de 40.5 m² (cuarenta punto cinco metros cuadrados), y el segundo con “venta y verificación de taxímetros” en 10 m² (diez metros



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022**

cuadrados) y una accesoria con el aprovechamiento de “venta de plantas” en 14 m<sup>2</sup> (catorce metros cuadrados).-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)

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

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. -----

Sin que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, se desprenda que la persona visitada hay acreditado 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, con el que ampare que las actividades observadas y las superficies en que se desarrollan, se encuentren permitidas en el inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de verificación de fecha trece de octubre de dos mil veintidós.-----

Lo anterior, no obstante de que el visitado cuenta con la carga procesal de demostrarlo, de conformidad con el artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para de Delegación Tlalpan

(...)

Clasificación de Usos del Suelo			H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HMI Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo pesado									
		Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas.								
Industria	Producción manufacturera básica	Producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios, de uso personal y para el hogar	Verificentros. Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo.								
		Editoriales, imprentas y composición tipográfica	Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, servicio de grúa, lubricación, molinos y convertidores catalíticos.								
		Producción de artículos de hule y plástico	Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.								
		Edición e impresión de periódicos, revistas, libros y similares, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotograbados, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal, fotolito.									
		Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y soplado).									

De lo anterior, se desprende que en la zonificación **Habitacional (H)**, aplicable al inmueble verificado, la actividad observada de "Taller de hojalatería y pintura", se encuentra **PROHIBIDA**.

Ahora bien, por lo que respecta a las actividades de "Venta y verificación de taxímetros" y "Venta de plantas", estas no se encuentran contempladas dentro de los usos permitidos, por lo que el visitado debió acreditar con documento idóneo que las mismas se encontraban autorizadas para su aprovechamiento, por lo que es evidente que al realizar dichas actividades, se 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 numerales 11, primer párrafo, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:

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

(...)

**Artículo 11.** Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022**

autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

(...)

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y 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.-----

**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.** 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.-----

Así las cosas, de los artículos transcritos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividades de los habitantes; por lo tanto era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que están prohibidos, así como acreditar que los usos no contemplados se encuentran permitidos por la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con 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 debe ser considerada como grave, toda vez que destinó el inmueble visitado para llevar a cabo la actividad de "Taller de hojalatería y pintura", la cual se encuentra-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

prohibida, así como las actividades de "Venta y verificación de taxímetros" y "Venta de plantas", mismas que no se encuentran permitida por no estar contempladas dentro de los usos permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el multicitado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita observó un inmueble conformado por tres niveles, advirtiendo en planta baja dos garajes con actividad comercial, así como una accesoria, señalando los aprovechamientos de "Taller de Hojalatería y pintura", en una superficie de 40.5 m² (cuarenta punto cinco metros cuadrados), "venta y verificación de taxímetros" en 10 m² (diez metros cuadrados) y "venta de plantas" en 14 m² (catorce metros cuadrados), el cual alberga activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como lo es el equipo que se utiliza para llevar a cabo el desarrollo las actividades observadas, que si bien es cierto, se trata de bienes con existencia útil y un valor considerable, que pueden venderse o entregarse como pago sin demasiada dificultad, razón por la cual está autoridad concluye que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado,



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

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

SANCIONES

I.- Por realizar en el inmueble visitado la actividad de "Taller de hojalatería y pintura", la cual se encuentra prohibida, así como no acreditar que las actividades de "Venta y verificación de taxímetros" y "Venta de plantas", se encuentran permitidas, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, una MULTA equivalente a 200 (DOSCIENTAS) 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 \$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la

Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

II.- Independientemente de la multa impuesta por realizar en el inmueble visitado la actividad de "Taller de hojalatería y pintura", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable, se ordena la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL, del área en la que se realiza la actividad de "Taller de hojalatería y pintura", ubicada en el garage localizado en planta baja del inmueble ubicado en Avenida Adolfo López Mateos esquina Toribio Alcaraz, Colonia Miguel Hidalgo tercera sección, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14250 (catorce mil doscientos cincuenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional, lo anterior, en términos de lo dispuesto en los artículos 96, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el 174, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el 48, fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se APERCIBE a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento y/o interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa, 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.

III.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se AMONESTA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar las actividades observadas al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, consistente en "Venta y verificación de taxímetros" y "Venta de plantas", hasta en tanto obtenga 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, con el cual ampare que dichas actividades y superficies en que se desarrollan se encuentran permitidas por la zonificación aplicable, APERCIBIDA 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 de mérito y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 96. La contravención 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;



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

III. Clausura parcial o total de la obra;

(...)

VIII. Multas;

(...)

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

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

I. Apremio sobre el patrimonio;

II. Ejecución subsidiaria;

III. Multa; y

IV. Actos que se ejerzan sobre la persona.

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

Si fueren varios los medios de ejecución admisible, se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

Si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública de la Ciudad de México deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

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

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

[Firma]

Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/820/2022

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y (...)-----

(...)------

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

I. Amonestación con apercibimiento;-----

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

(...)------

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

(...)------

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

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

(...)------

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.-----

(...)------

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

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

(...)------

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

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y 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 veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Handwritten mark

Handwritten mark



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022**

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

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

**A.** Se hace del conocimiento a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**B.** Asimismo, se informa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Taller de hojalatería y pintura" y superficie en que se desarrolla se encuentre permitida en el inmueble verificado; lo anterior con fundamento en los artículos 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, 48 fracción II, 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria conforme a 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.

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

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.**

(...)

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

**I. La resolución definitiva que se emita.**

**RESUELVE**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022**

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

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

**TERCERO.-** Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** 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 **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del área en la que se realiza la actividad de "Taller de hojalatería y pintura", ubicada en el garage localizado en planta baja del inmueble ubicado en Avenida Adolfo López Mateos esquina Toribio Alcaraz, Colonia Miguel Hidalgo tercera sección, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14250 (catorce mil doscientos cincuenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso** habitacional, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

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

**QUINTO.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 129, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar las actividades observadas al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, consistente en "Venta y verificación de taxímetros" y "Venta de plantas", hasta en tanto obtenga 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, con el cual ampare que dichas actividades y superficies en que se desarrollan se encuentran permitidas por la zonificación aplicable, **APERCIBIDA** 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 objeto del presente procedimiento y no acredite contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III de la presente resolución administrativa.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/820/2022

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

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior 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 personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ubicado en [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] Ciudad de México, mismo que se identifica mediante [redacted] en la orden de visita de verificación.

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

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. Janett Dionicio Nava.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Arana Jessica Rivero Cruz