



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

En la Ciudad de México, a diecisiete de enero de dos mil veintidós.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Colegio de la Caridad, número veinticinco (25), colonia Ex Hacienda San Juan de Dios, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos ochenta y siete (14387), Ciudad de México, con denominación "Eza Técnico Automotriz"; atento a los siguientes:-----

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

1.- El dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado; la cual fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Nohemí Lozano Gómez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como arrendatario del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, al cual le recayó proveído de fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas enlistadas, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El tres de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado por el ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por reconocido su interés en el presente procedimiento, en su carácter de arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos indicados, por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

numeral 1, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, Sección Primera, fracciones I, IV, V 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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día trece de agosto de dos mil diez, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, por lo que se resuelve en apego a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, 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 ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 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 las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:-----

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA, SOY ATENTIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO Y QUIEN ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR BLANCO, ACCESO PEATONAL METÁLICO COLOR NEGRO, Y EL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA TIENE UNA CORTINA METÁLICA COLOR VERDE, AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO SE OBSERVA HERRAMIENTAS PROPIAS DEL GIRO, ACEITES PARA CARROS, AL MOMENTO NO SE ADVIERTE QUE SE USE LA BANQUETA Y ARROYO VEHICULAR PARA USO DEL GIRO. 2. SE OBSERVA EL USO MERCANTIL CON GIRO DE REPARACIÓN MECÁNICA 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO 4. A) SUPERFICIE DEL PREDIO 7.6 M2. (SIETE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS, CABE SEÑALAR QUE EL ESTABLECIMIENTO NO CUENTA CON ACCESO AL PREDIO EN SU TOTALIDAD B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO 7.6 M2. (SIETE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS. 5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE JALPILLO Y MARGARITA SIENDO LA MAS PRÓXIMA JALPILLO A 70 METROS. A.I II Y III NO EXHIBE DOCUMENTOS SOLICITADOS B. NO EXHIBE DOCUMENTO SOLICITADO C. NO EXHIBE DOCUMENTO SOLICITADO.-----

De la descripción anterior, de manera medular, se desprende que al momento de la visita la persona especializada en funciones de verificación, observó que se trata de un establecimiento ubicado en planta baja de un inmueble con aprovechamiento de reparación mecánica, en cuyo interior advirtió herramientas propias del giro y aceites para carros, lo anterior en una superficie de siete punto seis metros cuadrados (7.6 m²), la cual determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh modelo GLM150.-----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, señaló que no fue exhibida documentación alguna.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

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, se presumen ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 de 353	185
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pág. 392	Tesis Aislada(Civil)	

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 si 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.- En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto por el promovente, el veintiséis de noviembre del año próximo pasado, ocuro que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que en el inmueble visitado, el ciudadano [REDACTED] desempeña la actividad de técnico automotriz, mencionando en diversas ocasiones que para dicha actividad no obstruye ni afecta la vía pública, manifestaciones que se analizaran en párrafos posteriores a la luz de lo asentado en el acta de visita de verificación y documentales ofrecidas.-----

Finalmente, y con relación a las manifestaciones restantes, se advierte que las mismas atañen a que con las pruebas presentadas se acredita la regularización del cumplimiento del objeto y alcance señalado en la orden de visita de verificación, consecuentemente las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.-----

Aunado a lo anterior, de los alegatos formulados por el compareciente, se advierte de manera medular que ratificó lo señalado en el escrito de observaciones, respecto a que, el giro que ocupa el inmueble visitado es de mecánica automotriz y con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación por lo que esta autoridad continua con el estudio del presente procedimiento.-----

Manifestaciones que toda vez que están intrínsecamente relacionadas con el objeto y alcance de la visita de verificación que nos ocupa, estas serán analizadas en párrafos posteriores.-----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes:-----

- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, folio TLAVAP2021-11-2500335686, clave del establecimiento TL2021-11-25MAVBA00335686, para el domicilio de mérito, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.

- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, folio 70466-151ZAEL21D, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

Por lo que respecta al Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, folio TLAVAP2021-11-2500335686, clave del establecimiento TL2021-11-25MAVBA00335686, para el domicilio de mérito, es de señalar que resulta ser insuficiente para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita de verificación administrativa, toda vez que por sí mismo, únicamente acredita en su caso, el cumplimiento de las normas en materia de establecimientos mercantiles, aunado al hecho de que fue presentado con fecha posterior a la visita de verificación que nos ocupa y por tanto no ampara las actividades ejecutadas en el establecimiento al momento de la visita de verificación.

En este sentido, vistas las instrumentales de cuenta, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, folio 70466-151ZAEL21D, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación)

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

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. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: -----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

Ahora bien, del certificado de cuenta se advierte que fue tramitado y emitido con posterioridad a la visita de verificación administrativa, en virtud de lo cual resulta insuficiente para acreditar la obligación prevista en el alcance de la orden de visita de verificación administrativa pues no ampara las actividades ejecutadas en el establecimiento al momento de la visita de verificación -----

No obstante lo anterior, toda vez que éste fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, normatividad vigente al momento de la ejecución de la visita que nos ocupa, esta autoridad determina procedente entrar al estudio del mismo; del cual se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad MB) en la que el aprovechamiento para "reparación mecánica" observado por el personal especializado en funciones de verificación, así como el de "técnico automotriz", manifestado por el interesado en su escrito de observaciones y declarado en el Aviso para el Funcionamiento de -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, folio TLAVAP2021-11-2500335686, clave del establecimiento TL2021-11-25MAVBA00335686, así como el de "mecánica automotriz" expresado en vía de alegatos, no se encuentran contemplados dentro de los usos del suelo permitidos, señalados en la tabla de usos del Certificado en estudio, en virtud de lo cual se concluye que la actividad desarrollada en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra prohibida por la zonificación aplicable.

En consecuencia, la persona visitada, fue omisa en acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las tres clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el que se advierte que la actividad y superficie en que se desarrolla, observadas en el inmueble visitado se encuentran permitidas.

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: -----

"Artículo 281 Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."

Por lo antes señalado, es claro que la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita a continuación:-----

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, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación). ----

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

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

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

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

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables; por lo tanto al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada era ineludible la obligación del ciudadano [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento, de respetar la zonificación aplicable al inmueble en el que se encuentra el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

establecimiento visitado y ejercer únicamente el aprovechamiento de actividades permitidas, en términos de la zonificación aplicable, así como de acreditar contar con certificado de zonificación de uso de suelo **vigente** al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que se haga constar que la actividad de "reparación mecánica" estuviera permitida, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, 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; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada, debe ser considerada como grave, toda vez que al no respetar la zonificación aplicable al inmueble en el que se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento, y no acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación, se advierte que la conducta cometida por la persona visitada, es realizada de manera dolosa y permanente, ya que realiza la actividad de "reparación mecánica", aprovechamiento el cual se encuentra prohibido, por lo que derivado de la conducta infractora, pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; vistos los autos del expediente en que se actúa, se advierte que corre agregado el contrato de arrendamiento de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, celebrado entre la ciudadana [REDACTED] como arrendadora y el ciudadano [REDACTED] como arrendatario, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, del que se desprende el pago por concepto de renta mensual por la cantidad de **\$ 3,500.00 (tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, así como el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto del que se advierte que en el establecimiento visitado, laboran dos personas, por lo que de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona visitada, eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de ciento cuarenta y un pesos con setenta centavos (\$141.70), resultando la cantidad mensual de cuatro mil doscientos cincuenta y un pesos (\$4,251.00), esto multiplicado por el número de trabajadores, importa la cantidad mensual de **ocho mil quinientos dos pesos 00/100 M.N. (\$8,502.00)**, 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 determina que el ciudadano [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento, [REDACTED] por lo que la multa que se impondrá no resultara desproporcional [REDACTED]

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las siguientes:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las constancias, manifestaciones y alegatos, así como la gravedad de la infracción esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por no respetar la zonificación aplicable al inmueble en el que se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento, al ejercer el aprovechamiento de una actividad no permitida (reparación mecánica), así como por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de sus clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento y a la persona propietaria del mismo, una **MULTA** equivalente a ciento veinte (120) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO 40/100 M/N (\$10,754.40)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 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 los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.-----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no respetar la zonificación aplicable al inmueble en el que se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento, al ejercer el aprovechamiento de una actividad no permitida (reparación mecánica), así como por no acreditar contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de sus clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "Eza Técnico Automotriz", localizado en el inmueble ubicado en calle Colegio de la Caridad, número veinticinco (25), colonia Ex Hacienda San Juan de Dios, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos ochenta y siete (14387), Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita para que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

Artículo 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:** -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

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:

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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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 (...)

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A. Se hace del conocimiento de la persona visitada, 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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.

- B. Se hace del conocimiento de la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el que se advierta que la actividad y superficie en que se desarrolla, observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas; o **3)** en su caso acredite el cese de actividades de reparación mecánica, que desarrolla en el establecimiento visitado. Lo anterior de conformidad con los artículos 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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo decretado en los considerandos Tercero y Cuarto fracción I, se impone al ciudadano [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento y a la persona propietaria del mismo, una **MULTA** equivalente a ciento veinte (120) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ochenta y nueve pesos 62/100 M/N (\$89.62), resulta la cantidad de **DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO 40/100 M/N (\$10,754.40).**

CUARTO.- Independientemente de la multa impuesta, en términos de lo decretado en los considerandos Tercero y Cuarto fracción II, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "Eza Técnico Automotriz", localizado en el inmueble ubicado en [REDACTED]

QUINTO.- Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita para que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública en [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/356/2021

términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Hágase del conocimiento del ciudadano [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento y de la persona propietaria del mismo, 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 ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento o a la persona propietaria del mismo a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] -----

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar y ejecutar** 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 al calce por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró
LIC. EDUARDO VILLEGAS HERNÁNDEZ

Revisó
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO