



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

En la Ciudad de México, a treinta y uno de enero de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Venustiano Carranza, número 90 (noventa), Colonia Providencia, Código Postal 02440 (dos mil cuatrocientos cuarenta), Alcaldía Azcapotzalco, en esta Ciudad; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2433/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/383/2021, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año, por el servidor público Adrián Domínguez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día catorce de diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete del mismo mes y año, mediante el cual se solicitó a la promovente exhibiera en original y/o copia certificada la documental con la que acreditara su interés en el presente procedimiento, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día diecisiete de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada por la ciudadana [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditado su interés en el procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos de manera oral y escrita, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

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, 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, 17 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, 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Azcapotzalco, 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 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION CORROBORADO POR NOMENCLATURA DE CALLES Y SIENDO EL DOMICILIO CORRECTO Y POR SER CORROBORADO POR EL VISITADO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI DILIGENCIA, SOLICITO LA PRESENCIA DE DIVERSAS PERSONAS, A LO QUE SOY ATENDIDO POR PERSONA DEL SEXO MASCULINO QUE MANIFIESTA SER EL ENCARGADO . POR LO QUE HAGO CONSTAR SE TRATA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR BLANCO EN PLANTA BAJA Y DE CRISTAL EN NIVELES SUPERIORES, MISMO QUE EN PLANTA BAJA CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES UNO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA CERRADO Y EL OTRO SE OBSERVA EL GIRO DE TAPICERIA. EN PLANTA ALTA NO SE PUEDE DETERMINAR EL USO TODA VEZ QUE NO SE ME PERMITE EL ACCESO. EN LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO LO SIGUIENTE :1.- INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR BLANCO EN PLANTA BAJA Y DE CRISTAL EN NIVELES SUPERIORES, MISMO QUE EN PLANTA BAJA CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES UNO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA CERRADO Y EL OTRO SE OBSERVA EL GIRO DE TAPICERIA.2.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL USO O APROVECHAMIENTO TOTAL DEL INMUEBLE TODA VEZ QUE NO SE ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO. SOLAMENTE SE OBSERVA UN LOCAL ABIERTO EN EL EXTERIOR CON GIRO DE TAPICERÍA. 3.- DOS LOCALES COMERCIALES, UNO CERRADO Y EL OTRO SE OBSERVA EL GIRO DE TAPICERÍA. 4.- A) NO SE PUEDE DETERMINAR POR NO TENER ACCESO AL INMUEBLE. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE VEINTICUATRO METROS CUADRADOS. 5.- ENTRECALLE SON LUCIO BLANCO Y MIGUEL VELAZQUEZEN LO QUE RESPECTA A LOS APARTADOS A, B Y C NO SE MUESTRA NINGÚN DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, señaló que al momento de la visita de verificación, observó un inmueble de planta baja y un nivel, con dos locales comerciales uno cerrado y el otro con aprovechamiento de tapicería en una superficie de 24.00 m² (veinticuatro metros cuadrados), medida que se determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM 150; tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna. -----

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 en el ámbito de 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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno, firmado por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló medularmente lo siguiente: -----

"[...] De la lectura que se realice de la Orden de Visita de Verificación, se denota que no cumple con los requisitos de todo acto administrativo y por lo tanto es improcedente, en virtud de que fue emitida en contravención a lo establecido tanto en el Artículo 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (...)

(...) no es nuestro interés ni objeto del inmueble el tener actividades de cualquier giro ya que es solo y exclusivo de uso casa habitación. Un local comercial que se encuentra cerrado y el otro se encuentra con giro tapicería, dicha actividad será suspendida y no se reanudarán de ninguna forma, esperando tomen estas acciones como compromiso y se consideren para el desahogo [...]" (sic). -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que por cuestión de método, merecen el primer calificativo los argumentos donde de manera esencial la parte interesada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

Derivado del análisis realizado al planteamiento aludido por el visitado, esta autoridad determina no entrar al estudio del mismo, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la legalidad de la orden de visita de verificación; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Original de solicitud de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 863-2021, con fecha de recibido catorce de diciembre de dos mil veintiuno, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende el trámite para la obtención de dicha Constancia, la cual establece ser solo un comprobante el cual no constituye autorización alguna. -----

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Digital, con número de folio 75767-151PIJU21D, con fecha de expedición ocho de diciembre de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Venustiano Carranza, número 90 (noventa), Interior/local 90 (noventa), Colonia Providencia, Código Postal 02440 (dos mil cuatrocientos cuarenta), ahora Alcaldía Azcapotzalco, es: **H/3/30/M** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y Densidad M= Media: una vivienda cada cincuenta metros cuadrados). -

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] persona autorizada por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en uso de la voz señaló lo siguiente: -

"Presento por escrito mis alegatos recibidos con el número 00622 en la Oficialía de Partes de este Instituto, en fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós. Siendo todo lo que deseo manifestar." (sic).-----

Ahora bien, al referir en vía de alegatos que fue ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito en fecha diecisiete de enero de dos mil veintidós, al cual le recayó el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

número 00622, esta autoridad procede a su estudio del que se advierte que la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, señaló lo siguiente: -----

"Se ratifica el compromiso de no reanudar actividades con carta compromiso ya exhibida de acuerdo al Artículo 74, fracción II del reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ya que no es de nuestro interés ni objeto del inmueble el tener actividad de cualquier giro ya que es solo y exclusivo de uso casa habitación. Un local se encuentra cerrado y otro se localizó en la visita con giro tapicería, el cual lo desarrolla una persona de la tercera edad, minusvalido y con enfermedad crónica (diabetes) que desempeña dicha actividad a sus posibilidades y capacidades físicas, se le brindaba el apoyo de la ubicación a dicha persona por humanidad y pudiera ocuparse en una actividad la cual no perjudica a la comunidad y será suspendida y no se reanudará de ninguna forma, esperando tomen estas acciones como compromiso y se consideren por su honorable Directora ejecutiva de substanciación y calificación del honorable Instituto de Verificación administrativa de la ciudad de México, para el desahogo y resolución sin recibir una sanción" (Sic).-----

Manifestación de la que se desprende medularmente que la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, señala que el inmueble verificado es exclusivamente de uso habitacional, y el local en el que se lleva a cabo la actividad de "tapicería" es atendido por una persona de la tercera edad, aunado a que se compromete a no reanudar dicha actividad. -----

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

En ese sentido, como fue señalado al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble de planta baja y un nivel, con dos locales comerciales uno se encontraba cerrado y el otro con aprovechamiento de tapicería en una superficie de 24.00 m² (veinticuatro metros cuadrados).-----

Por lo que hace a la manifestación realizada por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, respecto de que el inmueble visitado es de uso exclusivamente habitacional; es de indicar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación administrativa advirtió en la planta baja del inmueble de mérito un local abierto, en el cual se lleva a cabo la actividad de "tapicería", en una superficie de 24.00 m² (veinticuatro metros cuadrados), siendo evidente que la persona visitada despliega un uso diverso al habitacional.-----

Ahora bien, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, ofreció como medio de prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 75767-151PIJU21D, con fecha de expedición ocho de diciembre de dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); sin embargo, es de indicar que es de fecha posterior a la visita de verificación administrativa del tres de diciembre de dos mil veintiuno, aunado a que del mismo se desprende que la actividad de "tapicería" no se encuentra dentro de los usos permitidos para el inmueble en estudio; por lo cual esta autoridad advierte que al momento de la visita de verificación, el visitado no contaba con un Certificado de Zonificación de uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco

Tabla de Usos del Suelo

(...)

SIMBOLOGÍA			H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
<p>Uso Permitido</p> <p>Uso Prohibido ←</p>										
<p>NOTAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. Los usos de comercio al por menor contenidos en la Tabla de Usos del Suelo en zonificación Habitacional (H) marcados con (*), sólo se permitirán en planta baja en una superficie máxima de hasta 50 m² (Ver Norma de Ordenación Particular). 										
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO										
Servicios	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.								
	Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.								
		Agencias de correos, telegrafos y teléfonos.								
	Servicios de inhumación e incineración	Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas. Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio. Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio.								
	Servicios personales en general	Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles. Sanitarios y baños públicos. Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna.								
Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión. Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet.									

De lo anterior, se desprende que en la zonificación H (Habitacional), la actividad consistente en "tapicería" se encuentra **PROHIBIDA**, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contraviniendo en consecuencia 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, párrafo primero, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

(...)-----

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

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.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

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; o

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.

Artículos de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado ejercer los aprovechamientos únicamente de las actividades permitidas por la zonificación aplicable al inmueble en estudio, así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, que amparará que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancias que no acontecieron, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I. La gravedad de la infracción y afectación al interés público, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que realiza la actividad de "tapicería", la cual se encuentra **PROHIBIDA** para el inmueble objeto del presente procedimiento, aunado a que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, con el que amparara que la actividad y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita se encuentra permitida



2022 ^{Ricardo} Flores ^{Año de} Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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 esta Entidad Federal. -----

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble de planta baja y un nivel, con dos locales comerciales uno se encontraba cerrado y el otro con aprovechamiento de tapicería en una superficie de 24.00 m² (veinticuatro metros cuadrados); por lo que al estar en funcionamiento genera ganancias que le permiten mantenerse en operación; aunado a que del original del contrato de compraventa privado de fecha tres de septiembre de dos mil dos, se desprende que la ciudadana [REDACTED] adquirió la casa marcada con el número 90 (noventa), de la calle Venustiano Carranza, colonia Providencia, en la entonces Delegación Azcapotzalco, por la cantidad de \$ [REDACTED] por lo que considerando que el patrimonio de una persona física o moral se conforma por todos aquellos bienes muebles o inmuebles así como el dinero líquido con el que cuenta, esta Autoridad concluye que la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, [REDACTED] y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

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

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por realizar la actividad de "tapicería", la cual se encuentra PROHIBIDA, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, y no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 150 (CIENTO CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62, (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$13,443.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de



Ricardo Flores
2022 Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

II.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la ciudadana [REDACTED] interesada en el procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de "tapicería", hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que dicha actividad y la superficie en que se desarrolla se encuentra permitida, **APERCIBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante 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:-----

(...)

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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

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

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

(...)------

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

I. Amonestación con apercibimiento;-----

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 determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

ÚNICA: Se hace del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 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 procede en los siguientes términos:-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

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

----- **RESUELVE** -----

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

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

TERCERO.- Por realizar la actividad de "tapicería", la cual se encuentra PROHIBIDA, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, y no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 150 (CIENTO CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62, (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$13,443.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la ciudadana [REDACTED] interesada en el procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de "tapicería", hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que dicha actividad y la superficie en que se desarrolla se encuentra permitida, **APERCIBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas. -----

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] interesada en el 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. -----

SEXTO.- 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, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/383/2021

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. -----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, o al ciudadano [REDACTED] en su carácter de persona autorizada, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en Calle [REDACTED] número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] de la Ciudad de México. -----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, 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. -----

NOVENO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma 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. Brenda Tepeztlán Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Superviso:
Lic. Aralla Jessica Rivero Cruz.