



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Gitana, Manzana 23 (veintitrés), lote 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia La Nopalera, Código Postal 13220 (trece mil doscientos veinte), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, atento a los siguientes.-----

----- **RESULTADOS** -----

1.- El día veinticuatro de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/34/2022, la cual fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por la servidora pública Nohemí Lozano Gómez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados, constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/201/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del establecimiento visitado, por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo del diez del mismo mes y año, mediante el cual, se le reconoció su interés en el presente procedimiento como titular del establecimiento visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizado a la persona señalada en su escrito de observaciones teniéndose por ofrecida y admitida la prueba exhibida, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- En fecha primero de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, desahogándose la prueba admitida teniéndose por hechas las manifestaciones del compareciente en la vía de alegatos, 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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 Tláhuac, 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 fracción I, II, III y IV 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 todos y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

**ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO MARCADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CERCIORANDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN Y PREVIA IDENTIFICACION DE LA QUE SUSCRIBE, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE ENCARGADO DEL INMUEBLE, MISMO 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 VERIFICACION SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA COLOR VERDE, ACCESO PEATONAL POR CALLE GITANA. EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE CARPINTERÍA, CORTINA METÁLICA COLOR GRIS, NO SE ADVIERTE DENOMINACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO. EL RESTO DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL Y COMERCIAL. 3. NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 57.00 M2 (CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 26.00 M2 (VEINTISÉIS METROS CUADRADOS) 5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLE DE MUZIO CLEMENTI Y RICARDO MONGES LÓPEZ. LA ESQUINA MAS PRÓXIMA ES MUZIO CLEMENTI A CERO METROS. EN CUANTO A LOS INCISOS A. B Y C. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, NO EXHIBE DOCUMENTOS QUE PIDEN ESTOS PUNTOS.**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por dos niveles, en planta baja se apreció una cortina metálica color gris donde se advierte un establecimiento con giro de carpintería, actividad que se desarrolla en una superficie de 26.00 m<sup>2</sup> (veintiséis metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto.

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

Cabe señalar, que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la Persona Especializada 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, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

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 nueve de febrero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, del que se advierte que señaló lo siguiente:

*"(...) El día 25 de enero del año en curso se ejecutó La Orden de Visita de Verificación número INVEACDMX/OV/DU/34/2022, de fecha 25 de enero de 2022, en el establecimiento mercantil denominado "CARPINTERIA GUZMAN" del cual manifestando bajo protesta de decir verdad soy propietario el cual se ha trabajado durante 20 años como negocio familiar por lo que en este acto exhibo Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Impacto Bajo con número de folio THAVAP2022-021000339749, para acreditar el legal funcionamiento en términos del artículo 37 de la Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal, toda vez que solamente ocupamos menos del 20 % de la superficie del inmueble como quedo asentado en el acta de vista de verificación y lo atendemos exclusivamente familia que habitamos en este domicilio lo cual acredito con mi credencial expedida por el Instituto Nacional electoral (...) "(sic)."*

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] aduce ser propietario del establecimiento visitado y ser este un negocio familiar por [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022

más de veinte años en términos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, exhibiendo impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, argumento que será analizado en párrafos subsecuentes.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de la prueba aportada, 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, la cual consiste en:

1. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto” de fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, con número de folio THAVAP2022-02-1000339749, clave del establecimiento TH2022-02-10ZAVBA00339749 mismo que 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, con el que se acredita que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado, hizo del conocimiento a la Secretaria de Desarrollo Económico, sobre el funcionamiento de un establecimiento mercantil, con giro de “Carpintería”, en una superficie de 26.00 m<sup>2</sup> (veintiséis metros cuadrados), ubicado en Calle Gitana, Manzana 23 (veintitrés), lote 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia La Nopalera, Código Postal 13220 (trece mil doscientos veinte), Alcaldía Tláhuac, en esta Ciudad de México, con denominación “Carpintería Hermanos Guzmán”.

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha primero de marzo de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en uso de la voz señaló lo siguiente:

*“(...) solicito se tome por ofrecida la prueba respecto del aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto la relacionen con mi domicilio referido en mi IFE, a efecto de acreditar que mi domicilio habitual se encuentra ahí y con eso acreditar que el establecimiento lo atendemos únicamente familiares y así en resolución solicito de la manera más atenta salir sin sanción en términos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. Siendo todo lo que deseo manifestar (...)” (sic).*

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] solicita que la impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, sea relacionada con el domicilio señalado en su IFE, a efecto de acreditar que el establecimiento visitado es atendido por familiares y por lo tanto la actividad se encuentra permitida, en términos del artículo 37, de la Ley de Establecimientos Mercantiles, pronunciamiento que será valorado en párrafos subsecuentes.

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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós.

Al respecto se observó un inmueble constituido por dos niveles, en planta baja se apreció una cortina metálica color gris donde se advierte un establecimiento con giro de carpintería, actividad que se desarrolla en una superficie de 26.00 m<sup>2</sup> (veintiséis metros cuadrados).

Ahora bien, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

verificación, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble en estudio durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [REDACTED] ofreció como prueba la Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha nueve de febrero de dos mil veintidós, con número de folio THAVAP2022-02-1000339749, del cual se desprende que el funcionamiento del establecimiento denominado "Carpintería Hermanos Guzmán", con giro de "Carpintería", en una superficie de 26.00 m<sup>2</sup> (veintiséis metros cuadrados), ubicado en Calle Gitana, Manzana 23 (veintitrés), lote 238 (doscientos treinta y ocho), Colonia La Nopalera, Código Postal 13220 (trece mil doscientos veinte), Alcaldía Tláhuac, en esta Ciudad de México, se llevaría a cabo en un máximo del 20 % (veinte por ciento) de la construcción de la vivienda, ya que dicho establecimiento funcionaría en apego a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, que para mayor referencia se cita a continuación:-----

*Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal:-----*

*Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.-----*

*Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.-----*

*No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada.-----*

Del artículo antes citado se advierte que podrá destinarse una fracción de la vivienda que no exceda del 20% de la superficie de ésta para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, asimismo que deberá ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habiten en la vivienda de que se trate, sin embargo, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, no aportó elementos con los que acreditara cumplir lo anterior, toda vez que el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, por sí solo, no es suficiente para demostrar que la actividad de "Carpintería" que se lleva a cabo en el inmueble visitado no excede del 20 % (veinte por ciento) de la construcción de la vivienda, y por otro lado que ésta sea atendida exclusivamente por integrantes de la familia que la habitan, por lo que el visitado no acredita que la actividad desarrollada se encuentre permitida, toda vez que el único documento que señala la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, así como las actividades permitidas por la zonificación aplicable a un inmueble es el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus 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, materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

Bajo esas consideraciones, resulta oportuno indicar que el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, contemplado en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos de suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022

(...)

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

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

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

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

(...)

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

(...)

*Artículo 21.*

(...)

*El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. (...)*

En ese sentido el visitado no acreditó contar con un certificado de zonificación conforme el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que la actividad de carpintería y superficie en que se desarrolla se encuentra permitida en la zonificación aplicable al inmueble de mérito.

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar el cumplimiento de lo antes señalado, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:

*ARTICULO 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.*

En razón de lo anterior, esta Autoridad procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del cual se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación H/3/40, Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre.

En esa tesitura, para determinar si la actividad desarrollada en el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra permitida conforme a la zonificación aplicable, se procede entrar al estudio de la Tabla de Usos del Suelo contenida en el citado Programa



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022

Delegacional, de cuyo contenido se desprende que en la zonificación H/3/40, Habitacional, tres niveles máximos de construcción 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, la actividad observada al momento de la visita de verificación, consistente en "Carpintería", no se encuentra contemplada dentro de los usos permitidos, por lo que es evidente que el visitado realiza una actividad que de conformidad con el multicitado Programa Delegacional, no se encuentra permitida, 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.*-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, párrafo cuarto 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.*-----

(...)

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

(...)

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

(...)

*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.*-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

*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; 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 que establecen como obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto era ineludible la obligación del visitado, ejercer únicamente los aprovechamientos de las actividades permitidas, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que amparara que la actividad observada al momento de la visita de verificación y superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en relación con lo dispuesto en los artículos 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 al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

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 no observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, al ejercer la actividad de "Carpintería", la cual no se encuentra permitida, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con la zonificación aplicable, que ampare que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

*II.- Las condiciones económicas del infractor*; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un establecimiento con giro de "Carpintería", desarrollada en una superficie de 26 m<sup>2</sup> (veintiséis metros cuadrados), el cual al estar en funcionamiento genera ganancias, que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones y mantenerse en operación, por lo que esta autoridad advierte que el ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento [redacted] misma que estara dentro del minimo y máximo establecido en el articulo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

**CUARTO.-** Una vez 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 "Carpintería", la cual no se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (cien) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS 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 los artículos 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022**

los artículos 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, 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** al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de "Carpintería", hasta en tanto obtenga Certificado de Zonificación de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que dicho aprovechamiento y superficie en que se desarrolla se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble de mérito, **APERCIBIDO** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO** de la presente resolución administrativa.-----

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

(...)

*Artículo 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.*-----

*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: -----*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022

I. Amonestación con apercibimiento; -----

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.-----

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: -----

UNICO.- Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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, 1).- 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 las 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 resuelve en los siguientes términos:-----

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

(...)------

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

-----RESUELVE-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022

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

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

TERCERO.- Por realizar la actividad de "Carpintería", la cual no se encuentra permitida, por la zonificación aplicable al inmueble verificado, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, una MULTA equivalente a 100 (cien) 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 \$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS 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 al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de "Carpintería", hasta en tanto obtenga Certificado de Zonificación de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que dicho aprovechamiento y superficie en que se desarrolla se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble de mérito, APERCIBIDO que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [redacted] titular del establecimiento visitado, 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.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, 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.

12/13



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/34/2022

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado o al ciudadano [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en Calle [REDACTED], Código Postal [REDACTED], Alcaldía [REDACTED], Colonia [REDACTED] Ciudad de México.

OCTAVO.-Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que se 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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ  
LIC. CÉSAR OCTAVIO MÚÑIZ ROMÁN

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARACELI ESPERANZA RIVERO CRUZ

SIN TEXTO