



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

En la Ciudad de México, a veintidós de abril de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Coronel Amado Camacho, Número 71 (setenta y uno), Colonia Daniel Garza, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11830 (once mil ochocientos treinta), en esta Ciudad, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en términos por lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el primero de marzo del mismo año, por el servidor público Fernando Altamirano Caballero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/671/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del ámbito central de este Instituto.

2.- Con fecha quince de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] ocupante y poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el 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 de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, en el que se solicitó a la promovente que exhibiera el día de la audiencia de ley, en original o copia certificada, la documental con la que acreditara la personalidad con la que se ostenta y el interés de su representada, asimismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas indicadas, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día seis de abril de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento por la ciudadana [REDACTED] a quien se le reconoció su personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a la 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos 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 administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON LA PERSONA QUE EN PRIMER INSTANCIA ATIENDE LA DILIGENCIA, LA C. [REDACTED] MISMA A LA QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, Y TRAS E EXPLICAR EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, SE ME PERMITE EL INGRESO AL INMUEBLE, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, CON NUMERACIÓN OFICIAL VISIBLE EN FACHADA DEL INMUEBLE, DICHA FACHADA EN COLOR GRIS, EL INMUEBLE CUENTA CON DOS ACCESOS, UNO POR LA CALLE DE CORONEL AMADO CAMACHO, ACCESO PEATONAL METÁLICO EN COLOR NEGRO; EL OTRO ACCESO DE TIPO VEHICULAR EN COLOR BLANCO, EL CUAL, SE ENCUENTRA SOBRE LA CALLE DE GENERAL PÉDRO HINOJOSA; AL INGRESAR OBSERVO UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN DISPOSICIÓN DE CLAUSTRO, OBSERVANDO EN EL PATIO CETRAL PLANTAS Y ÁRBOLES, DICHO PATIO ESTA CUBIERTO POR UN DOMO DE ACRÍLICO Y ESTRUCTURA DE ALUMINIO, EN LOS ESPACIOS PERIMETRALES DEL CUERPO CONSTRUCTIVO OBSERVO UN PAR DE OFICINAS PARA LA OPERACIÓN PROPIA DEL ESTABLECIMIENTO, SANITARIO, UN PEQUEÑO ESPACIO HABILITADO PARA COMEDOR DE LOS EMPLEADOS, ÁREA DE ALMACENAMIENTO DE MACETAS, ÁREA DE HERRAMIENTA Y EQUIPO DE JARDINERÍA; ASÍ MISMO EN LA PARTE LATERAL ESTE DEL INMUEBLE, HACIA DONDE SE UBICA EL ACCESO VEHICULAR ANTES MENCIONADO, SE OBSERVA PATIO DE CARGA Y DESCARGA DE MERCANCÍA, TIERRA NEGRA ENCOSTALADA Y UN PAR DE EMPLEADOS MOLDEANDO MACETAS A MANO Y DE MANERA ARTESANAL, A BASE DE MALLA Y CONCRETO, EN EL PRIMER NIVEL OBSERVO ÚNICAMENTE UNA PEQUEÑA BODEGA CON MATERIAL Y ENSERES PROPIOS DEL ESTABLECIMIENTO. 2. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA OBSERVO EL APROVECHAMIENTO DE SERVICIOS Y DISEÑOS DE JARDINERÍA 3.-NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 368.00 M² (TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DEL APROVECHAMIENTO ES DE 408.00 M² (CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS). 5.- EL ESTABLECIMIENTO ESTA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE OCHO DE SEPTIEMBRE Y GENERAL PÉDRO HINOJOSA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA CALLE MÁS CERCANA A CERO METROS DE DISTANCIA, TODA VEZ, QUE HACE ESQUINA CON EL INMUEBLE DE MÉRITO. DENTRO DEL APARTADO DE DOCUMENTOS: A. EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, C. EXHIBE AVISO DE FUNCIONAMIENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de dos niveles, fachada color gris, numeración visible, con dos accesos uno peatonal sobre la calle de Coronel Amado Camacho y otro vehicular sobre General Pedro Hinojosa; al interior advirtió un cuerpo constructivo en disposición de claustro, con plantas y árboles en el patio central, cubierto por un domo de acrílico y estructura de aluminio, en los espacios perimetrales de dicho cuerpo tienen: dos oficinas, sanitario, comedor para empleados, áreas de almacenamiento de macetas, herramientas y equipo de jardinería, del lado del acceso vehicular cuentan con un patio utilizado para carga y descarga de mercancía, tierra negra encostalada y dos empleados moldeando macetas a mano de manera artesanal a base de malla y concreto, en el primer nivel cuentan con una pequeña bodega con material y enseres propios del giro, con el aprovechamiento de "servicios y diseños de jardinería", en una superficie de 408 m² (cuatrocientos ocho 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 adscrito a este Instituto.

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

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 36884-151ALEM20D, EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO REFERIDO, ZONIFICACIÓN HC/3/30M.
- II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO MHA VAP2020-08-2800305885, EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO REFERIDO, CON GIRO DE: OTRO- SERVICIOS DE JARDINERÍA.

En ese sentido, esta Autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

manifestaciones que tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

"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.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha quince de marzo de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:-----

"[...] cuento con la documentación que ampara el legal uso de suelo, tal y como se aprecia en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital Folio No 36884-151 ALEM20D, que se exhibió al momento de la Visita de Verificación y que el mismo contiene diversos giros permitidos de acuerdo a la zonificación aplicable, entre ellos el de Servicio de Jardinería

De igual manera aclaro que si bien es cierto a la fecha de expedición del Certificado que nos ocupa es del 12 de agosto de 2020, también lo es que a partir de la fecha de expedición, transcurrieron 15 días naturales para ejercitar las actividades comerciales para las que fue expedido, tal y como se hizo mediante el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio MHAVAP2020-08-2800305885, de fecha veintisiete de agosto de 2020, documentales que se anexan al presente [...]." (SIC). -----

De lo anterior, se desprende medularmente que la ciudadana antes citada, aduce que cuenta con la documentación que ampara el legal funcionamiento del establecimiento visitado, asimismo exhibe Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 36884-151ALEM20D y el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio MHAVAP2020-08-2800305885, de fecha veintisiete de agosto de dos mil veinte, señalamiento que de forma conjunta con sus pruebas serán analizados y valorados en párrafos subsecuentes.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, 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 consisten en:-----

- 1) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 36884-151ALEM20D, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), de fecha de expedición doce de agosto de dos mil veinte.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Coronel Amado Camacho, Número 71 (setenta y uno), Colonia Daniel Garza, Alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, le corresponde la zonificación HC/3/30/M (habitacional con comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad M (media), superficie máxima de construcción 931.27 m² (novecientos treinta y un punto veintisiete metros cuadrados), y tiene permitido entre otros, el uso de "servicios de jardinería".-----

- 2) Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintisiete de agosto de dos mil veinte, Folio MHAVAP2020-08-2800305885, Clave del establecimiento MH2020-08-28AVBA00305885, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] hizo de conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), sobre el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de "servicios de jardinería", en una superficie de 405 m² (cuatrocientos cinco metros cuadrados), en el inmueble ubicado Calle Coronel Amado Camacho, Número 71 (setenta y uno), Colonia Daniel Garza, Código Postal 11830 (once mil ochocientos treinta), Alcaldía Miguel Hidalgo, en esta Ciudad.-----
- 3) Copia simple del acuse de recibo de Solicitud de Trámite, folio 20854, consecutivo 191, con fecha de ingreso cuatro de marzo de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que la ciudadana [REDACTED] solicitó ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, la Expedición de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.-----
- 4) Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Folio 191/2022, con fecha de expedición once de marzo de dos mil veintidós, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el domicilio y número oficial del inmueble verificado.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de abril de dos mil veintidós, la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento por la ciudadana apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] como se menciona en el uso de suelo, una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el certificado único de zonificación de uso de suelo digital y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura licencia de funcionamiento licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo certificado a menos de que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble o debido a las modificaciones a los programas parciales de desarrollo urbano y/o delegacionales de desarrollo urbano; así mismo en este acto manifiesto que al momento del ingreso del escrito de observaciones, se anexó acuse de solicitud de constancia de alineamiento y número oficial, y en este acto exhibo el alineamiento que fue entregado el día cuatro de abril del año en curso. Siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----

De lo anterior, se desprende medularmente que la ciudadana [REDACTED] aduce que como se menciona en el uso de suelo, una vez realizado el trámite para el [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

cual fue solicitado el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo certificado a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble; así mismo exhibe el original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, misma que se tuvo por admitida como prueba superviviente en la citada audiencia.

IV.- En consecuencia, 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 primero de marzo de dos mil veintidós.

Al respecto, observó un inmueble constituido de dos niveles, facha color gris, numeración visible, con dos accesos uno peatonal sobre la calle de Coronel Amado Camacho y otro vehicular sobre General Pedro Hinojosa; al interior advirtió un cuerpo constructivo en disposición de claustro, con plantas y árboles en el patio central, cubierto por un domo de acrílico y estructura de aluminio, en los espacios perimetrales de dicho cuerpo tienen: dos oficinas, sanitario, comedor para empleados, áreas de almacenamiento de macetas, herramientas y equipo de jardinería, del lado del acceso vehicular cuentan con un patio utilizado para carga y descarga de mercancía, tierra negra encostada y dos empleados moldeando macetas a mano de manera artesanal a base de malla y concreto, en el primer nivel cuentan con una pequeña bodega con material y enseres propios del giro, con el aprovechamiento de "servicios y diseños de jardinería", en una superficie de 408 m² (cuatrocientos ocho metros cuadrados).

En virtud de lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció como prueba la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 36884-151ALEM20D, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), de fecha de expedición doce de agosto de dos mil veinte, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el trece de agosto de dos mil veintiuno, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha primero de marzo de dos mil veintidós; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintisiete de agosto de dos mil veinte, Folio MHAVAP2020-08-2800305885, Clave del establecimiento MH2020-08-28AVBA00305885, durante la vigencia del certificado antes referido.

En ese sentido, del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, antes mencionado, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es: **HC/3/30/M** [*Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Media*], superficie del predio 443.46 m² (cuatrocientos cuarenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados); así mismo, se advierte que tiene permitida entre otras la actividad de "servicios de jardinería", en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación que en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de "servicios y diseño de jardinería", se pone de manifiesto que dicha actividad se encuentra



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

dentro de las permitidas para el mismo de conformidad con el certificado referido.-----

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

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".-----

Finalmente, por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación de fecha primero de marzo de dos mil veintidós, lo siguiente: "...A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 368.00 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DEL APROVECHAMIENTO ES DE 408.00M2 (CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS)..." (Sic), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 36884-151ALEM20D, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil veinte, se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 443.46 m² (cuatrocientos cuarenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en dichas superficies; por lo que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie destinada para la actividad desarrollada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, toda vez que no cuenta con los elementos suficientes y necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de esta.--

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

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

(...)-

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

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

RESUELVE-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/102/2022

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad desarrollada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.-----

CUARTO.- 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.-----

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, 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.-----

SÉPTIMO.- 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. ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARAH JESSICA RIVERO CRUZ