



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

En la Ciudad de México, a diecinueve de mayo de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 4223 (cuatro mil doscientos veintitrés), Pueblo Santa Úrsula Xitla, Código Postal 14420 (catorce mil cuatrocientos veinte), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, con denominación "MX BRACKETS", mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día veintiocho de marzo 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 día veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1012/2022; signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha once de abril de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] 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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual se solicitó que en la Audiencia de Ley se exhibiera original o copia certificada de diversa documental para efectos de acreditar su personalidad, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

3.- El día cinco de mayo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como Representante 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

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

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADA DEL ESTABLECIMIENTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME PERMITE EL INGRESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA COLOR BLANCO Y CRISTAL DE DOS NIVELES POR ENCIMA DEL NIVEL EXTERIOR DE BANQUETA (PLANTA BAJA Y PLANTA ALTA), AL INGRESAR APRECIO UN CUERPO DE ESCALERAS QUE LLEVAN AL NIVEL SUPERIOR, DONDE SE UBICA EL ESTABLECIMIENTO CON DENOMINACIÓN "MX BRACKETS", AL INGRESAR EXISTE UNA SALA DE ESPERA, ADJUNTA A ELLA, UNA RECEPCIÓN Y ALREDEDOR A ESTOS ESPACIOS SE UBICAN VARIOS CONSULTORIOS DENTALES, TAMBIÉN CUENTAN CON SANITARIOS DIVIDIDOS POR GÉNERO, AREA ADMINISTRATIVA, ÁREA DE RAYOS X Y COMEDOR PARA EL PERSONAL. 2. EL USO OBSERVADO EN EL ESTABLECIMIENTO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE CLÍNICA DENTAL. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A)- NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, YA QUE SOLO TENEMOS ACCESO AL ESTABLECIMIENTO "MX BRACKETS", MISMO QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 175.00 M2 (CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 175.00 M2 (CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 4. EL ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE HERMENEGILDO GALEANA Y LIMANTITLA, SIENDO ESTA ÚLTIMA CALLE LA MÁS CERCANA, UBICADA A 70.00 MTS (SETENTA METROS LINEALES) RESPECTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS :A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- AL MOMENTO NO EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO.

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 con fachada color blanco y cristal de dos niveles por encima del nivel exterior de banqueta (planta baja y planta alta), al ingresar hay una escalera que lleva al nivel superior, donde se encuentra ubicado el establecimiento denominado "MX BRACKETS", el cual cuenta con sala de espera, recepción y alrededor se encuentran varios consultorios dentales, sanitarios divididos por género, área administrativa, área de rayos X y comedor para personal, con aprovechamiento de Clínica Dental, en una superficie destinada al aprovechamiento de 175.00 m² (ciento setenta y cinco 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 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 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".



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

II.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha once de abril de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] se advierte lo siguiente: -----

"[...] se atiende invitación de cumplimiento de obligaciones ante INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, realizada el 29 de marzo de 2022 con expediente INVEACDMX/OV/DU/139/2022 FOLIO: OV/CDMXDU/139/2022, Adjuntando en certificada la documentación que se enlista a continuación:

- Copia de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo
- Copia de hoja de EM-03 Funcionamiento Bajo impacto
- Constancias Curso Covid-19 del IMSS [...] (sic).-----

Manifestación de la que se desprende medularmente, que el ciudadano [REDACTED] exhibe Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, mismo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores; ahora bien, por lo que respecta a la hoja de EM-03 Funcionamiento Bajo Impacto y las constancias Curso Covid-19 del IMSS, las mismas no acreditan el cumplimiento de objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, toda vez que la materia en la cual versa el procedimiento de mérito es en Desarrollo Urbano. -----

En ese sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y guardan relación directa 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 se hacen consistir en las siguientes:---

1. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio TLAVAP2022-04-1100343958, clave del establecimiento TL2022-04-11AVBA00343958, de fecha ocho de abril de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Clínicas-ODONTOLOGOS", en una superficie de 175 m² (ciento sesenta y cinco metros cuadrados), denominado "MX BRACKETS", ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 4223 (cuatro mil doscientos veintitrés), Local F, Colonia Santa Úrsula Xitla, Código Postal 14420 (catorce mil cuatrocientos veinte), Alcaldía Tlalpan. -----
2. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 19861-151REMA22D, con fecha de expedición de cinco de abril de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma 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 al inmueble ubicado en Insurgentes Sur, número 4223 (cuatro mil doscientos veintitrés), Colonia Santa Úrsula Xitla, Código Postal 14420 (catorce mil cuatrocientos veinte), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, le aplican las zonificaciones H/3/30/MB (Habitacional, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

libre y HM/6/40/B (Habitacional Mixto, 6 (seis) niveles máximo de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre. -----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de mayo de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, señaló lo siguiente: -----

"(...) En este acto ratifico en todos sus términos el escrito de observaciones ingresado con fecha once de abril de dos mil veintidós, por lo que se cumple con la normatividad en materia desarrollo urbano. Siendo todo lo que deseo manifestar (...)"(sic). -----

Manifestación de la que se desprende medularmente, que en vía de alegatos el ciudadano [REDACTED] ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha once de abril de dos mil veintidós, es de precisar que el mismo ya fue señalado en párrafos anteriores.---

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 veintinueve de marzo de dos mil veintidós. -----

Al respecto, se observó un inmueble denominado "MX BRACKETS", con aprovechamiento de Clínica Dental, en una superficie destinada al aprovechamiento de 175.00 m² (ciento setenta y cinco metros cuadrados). -----

En razón de lo anterior, de las constancias que corren agregadas al expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se ofreció como prueba las impresiones del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio TLAVAP2022-04-1100343958, clave del establecimiento TL2022-04-11AVBA00343958, de fecha ocho de abril de dos mil veintidós, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 19861-151REMA22D, con fecha de expedición de cinco de abril de dos mil veintidós, sin embargo, de su contenido se desprende que ambas fueron emitidas con fecha posterior a la visita de verificación que nos ocupa de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós. -----

En ese sentido, el visitado 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 durante la visita de verificación de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, que amparara que la actividad de "Clínica Dental" observada al momento de la citada visita, se encontrara permitida, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha veintiocho de marzo de dos mil veintidós. -----

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba a efecto de acreditar las obligaciones señaladas en el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

artículo 4, 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.-----

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 numerales 11, primer párrafo, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación: -----

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

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

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/139/2022

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.

De los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las 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 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 amparara que la actividad y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encontrara permitida en términos de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto); 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, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN

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 acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación, que ampare que la actividad de "Clínica Dental" y superficie en que se desarrolla, observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito en términos del multicitado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de 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 con fachada color blanco y cristal de dos niveles por encima del nivel exterior de banqueta (planta baja y planta alta), al ingresar hay una escalera que lleva al nivel superior, donde se encuentra ubicado el establecimiento denominado "MX BRACKETS", con una sala de espera, adjunta a ella, una recepción y alrededor se encuentran varios consultorios dentales, sanitarios divididos por género, área administrativa, área de rayos X y comedor para personal, con aprovechamiento de Clínica Dental, actividad que se desarrolla en una superficie de 175.00 m² (ciento setenta y cinco metros cuadrados), por lo que considerando la actividad observada, la superficie en que se desarrolla y que al estar en funcionamiento se infiere la generación de ingresos, que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones, así como mantenerse en operación; aunado a que de la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha ocho de abril de dos mil veintidós, folio TLAVAP2022-04-1100343958, clave del establecimiento TL2022-04-11AVBA00343958, se advierte que bajo protesta de decir verdad, se manifestó que en el establecimiento materia del presente procedimiento laboran [REDACTED] por lo que de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona visitada eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad aproximada de \$172.87 (ciento setenta y dos pesos 87/100 M.N.), resultando la cantidad mensual de [REDACTED] por concepto de salario, esto multiplicado por el número de trabajadores, importa la cantidad mensual de [REDACTED] lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo; por lo que, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la sanción a imponer, la cual no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante 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 cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, resulta procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

(...)

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/139/2022

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 diez de enero de dos mil veintidós 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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 persona moral denominada [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, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el 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 en términos de 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

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

TERCERO.- Se impone a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Hágase del conocimiento a la persona moral denominada [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.-----

QUINTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 4223 (cuatro mil doscientos veintitrés), Pueblo Santa Úrsula Xitla, Código Postal 14420 (catorce mil cuatrocientos veinte), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, con denominación "MX" -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/139/2022

BRACKETS”, mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación. -----

SÉPTIMO.- Gírese atento 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. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró:
Lic. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Araceli Rosales Rivero Cruz