



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Puerto de Mazatlán, número 38 (treinta y ocho), Colonia Casas Alemán, Código Postal 07580 (siete mil quinientos ochenta), Alcaldía Gustavo A. Madero, en esta Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2490/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

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

1.- El día ocho de diciembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/395/2021, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el servidor público Christian Alejandro Domínguez Vázquez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El diecisiete diciembre de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación en el presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha cinco de enero de dos mil veintidós, mediante el cual se le previno para que exhibiera el o los documentos que acreditaran el interés con el que comparece, apercibido que en caso de no desahogarla en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de observaciones y por perdido su derecho.-----

3.- Mediante ocurso de fecha doce de enero de dos mil veintidós, se desahogó la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del diecisiete del mismo mes y año, teniendo por acreditado el interés al ciudadano [REDACTED] como interesado en este procedimiento, señalando fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos-----

4.- El día dos de febrero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida 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 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 [REDACTED]





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 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 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 y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, del 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/395/2021

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR CORROBORARLO DE SER EL CORRECTO POR NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE, DONDE ME ENCUENTRO CONSTITUIDO Y EL C. VISITADO QUIEN LO ACEPTA POR CORRECTO. PREVIA IDENTIFICACIÓN DEL SUSCRITO SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL MOTIVO DE LA VIDEOFILMACION, ME PERMITE EL ACCESO. OBSERVANDO CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE 1.-SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES CON FACHADA DE COLOR BLANCO CON LOSETA COLOR CAFE EN EL PRIMER NIVEL, EN SEGUNDO NIVEL LA FACHADA ES COLOR GRIS, SE ADVIERTE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA, SIENDO UNA TIENDA DE VENTA DE ALIMENTOS Y ACCESORIOS PARA MASCOTAS EL UNICO LOCAL CON ACTIVIDAD AL MOMENTO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES EL DE LOCAL COMERCIAL DE VENTA DE ALIMENTOS Y ACCESORIOS PARA MASCOTAS, CASA HABITACION EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, Y EN AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL SE ADVIERTE MAS DE 30 JAULAS CON GALLOS. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE ADVIERTE NINGUNA ACTIVIDAD AL MOMENTO. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 145 M2 (CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL ES DE 11.5 M2 (ONCE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS) Y DE LA AZOTEA DONDE SE ENCUENTRAN LAS JAULAS ES DE 33 M2 (TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS). 5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA: EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE MERITO SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES PUERTO COZUMEL Y PUERTO LA PAZ, LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA ES ESQUINA PUERTO LA PAZ, QUE ES DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE DE MERITO, PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACION Y REFERENTE A LOS PUNTOS A, B Y C NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS EN ESTOS PUNTOS.

De lo anterior, se advierte 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 de dos niveles, en el que se advierten locales comerciales en planta baja, siendo solamente un local con actividad comercial, señalando el aprovechamiento de "local comercial con venta de alimentos y accesorios para mascotas, en el primer y segundo nivel casa habitación, en la azotea del último nivel se advierten más de treinta jaulas con gallos", en una superficie de 11.5 m<sup>2</sup> (once punto cinco metros cuadrados) por lo que hace al local comercial, y una superficie de 33.0 m<sup>2</sup> (treinta y tres metros cuadrados) por lo que hace a la azotea; 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 adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

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

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

*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 diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló medularmente lo siguiente: -----

*"Manifiesto respetuosamente ante usted, que el inmueble objeto de la visita es donde vivo con mi familia y del cual soy responsable, el cual se encuentra a nombre de mi padre fallecido, la cual acredito con copia de las escrituras correspondientes, de igual manera hago de su conocimiento que derivado de la situación económica tan difícil que impera actualmente y de la falta de trabajo, me vi en la necesidad de abrir un local y poner un pequeño negocio de venta de alimento y accesorios para mascota, para poder ayudarme con los gastos del hogar y también me ayudo económicamente con el encargo que me hacen del cuidado y alimentación de gallinas y gallos, los cuales se encuentran en jaulas con los debidos cuidados de alimentación y limpieza.*

*Así mismo presento a usted Los datos del trámite del certificado único de zonificación de uso de suelo digital: Folio: 77086-151TOHE21D Cuenta Catastral: 06309020 Línea de captura: 9415210077086H2AW4R3, mismo que el sistema no me ha permitido hasta hoy, poder descargar e imprimirlo y de igual manera hago de su conocimiento que inicié el trámite para la obtención de la Constancia de alineamiento y número oficial. (sic)" -----*

Manifestación de la que se advierte que el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, abrió un local para poner un negocio de venta de alimentos y accesorios para mascotas, y se encarga del cuidado, alimentación y limpieza de gallos y gallinas, por lo que tramitó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 77086-151TOHE21D, cuenta catastral 06309020, línea de captura 9415210077086H2AW4R3, mismo que el sistema no le permitió descargar, señalamientos que serán analizados 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

**1.** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 77086-151TOHE21D, con fecha de expedición diez de enero de dos mil veintidós, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Puerto de Mazatlán, número 38 (treinta y ocho), Interior/local 38 (treinta y ocho), Colonia Casas Alemán, Código Postal 07580 (siete mil quinientos ochenta), ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, es: **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y Densidad B: una vivienda cada cien metros cuadrados de terreno), superficie máxima de construcción 300.30 m<sup>2</sup> (trescientos punto treinta metros cuadrados).-----





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

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

-----  
"No deseo manifestar alegatos" (sic). -----  
-----

IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno. -----

Al respecto, observó un inmueble de dos niveles, en el que se advierten locales comerciales en planta baja, siendo solamente un local con actividad comercial, señalando el aprovechamiento de "local comercial con venta de alimentos y accesorios para mascotas, en el primer y segundo nivel casa habitación, en la azotea del último nivel se advierten más de treinta jaulas con gallos", en una superficie de 11.5 m<sup>2</sup> (once punto cinco metros cuadrados) por lo que hace al local comercial, y una superficie de 33.0 m<sup>2</sup> (treinta y tres metros cuadrados) por lo que hace a la azotea. -----

Ahora bien, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, durante la substanciación ofreció como medio de prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 77086-151TOHE21D, con fecha de expedición diez de enero de dos mil veintidós, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); sin embargo, es de señalar que dicha documental es de fecha posterior a la visita de verificación administrativa del nueve de diciembre de dos mil veintiuno, por lo que no se tomará en consideración para la presente determinación. -----

En ese sentido, el visitado no acredita 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 lo observado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, prevista en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce 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 ocho de diciembre de dos mil veintiuno, ello es así toda vez que 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, es un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus clasificaciones señaladas en el artículo antes citado, lo anterior 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.** -----  
-----

(...) -----  
-----

**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. -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021

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. -----

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba 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.--

Ahora bien, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación procede al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), advirtiendo que al inmueble en estudio le aplica la zonificación **HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre).** -----

En esa tesitura, para determinar si el uso desarrollado en el inmueble visitado consistente en “venta de alimentos y accesorios para mascotas, y más de treinta jaulas con gallos en la azotea” se encuentran permitidos conforme a la zonificación aplicable, esta autoridad entra al estudio de la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, del que se desprende lo siguiente: -----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero

Cuadro N° 27. Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano

| SIMBOLOGÍA                                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | H | HO | HC | HM | CB | I | E | PA | AV |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----|---|---|----|----|
| [ ] Uso Permitido                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| [ ] Uso Prohibido                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| NOTAS                                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| 1. Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.                                                               |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3°-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sector Norte de la Zona 10 La Lengüeta".                                                                                          |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO                                                                                                                                                                                                 |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| Habitación                                                                                                                                                                                                                      | Vivienda                                                            | Habitacional Unifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | Habitacional Plurifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
| Comercio                                                                                                                                                                                                                        | Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprosesados | Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscaderías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |    | 1  |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | Minisuperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanguillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes; venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tiapaperías, mercaderías y floristas; venta de atuendos; expendios de pan y venta de productos manufacturados |   |    | 1  |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Comercio al por menor de especialidades                             | Vinaterías                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Venta de vehículos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Comercio al por menor en establecimientos múltiples                 | Refaccionarias y accesorios con instalación. Llanteras con instalación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | Mercados, Bazar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |   |    |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |    |    |    |    |   |   |    |    |

1: Los predios con frente a las vialidades donde aplica la zonificación Habitacional con Comercio (HC), Unidades Habitacionales y en las Colonias: San Juan de Aragón I, II, III, IV, V, VI y VII Secciones; U.H. Narciso Bassols; U.H. Fovissste San Juan de Aragón; U.H. San Juan de Aragón CTM; U.H. Loreto Febela; U.H. Homos; U.H. CTM El Risco; U.H. CTM Atzacolco y las colonias Villa de Aragón; Pradera I y II Sección y Ampliación Providencia; únicamente se permitirán en planta baja y en un área máxima de 50 m<sup>2</sup> (excepto Minisuperes, tiendas de equipos electrónicos, discos y música), los usos de suelo permitidos en la presente Tabla de Usos de Suelo.

De lo anterior, se advierte que en la zonificación Habitacional con Comercio **en Planta Baja**, el giro de "venta de alimentos y accesorios para mascotas", se encuentra permitida únicamente en dicho nivel; sin embargo, el aprovechamiento en la azotea donde se observó más de 30 (treinta) jaulas con gallos, no se encuentra dentro de las actividades permitidas para el inmueble en estudio, aunado a que se lleva a cabo en un nivel no autorizado, contraviniendo en consecuencia el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

**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, párrafo primero, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: --

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

(...)

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

(...)

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

(...)

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

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

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

(...)

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

**I.** Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

**II.** Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

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

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





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/395/2021**

*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 de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento 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 de realizar únicamente los usos permitidos en la planta baja, así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación que ampare que la actividad y superficie observada se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez, en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México; circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, la sanción que conforme a derecho corresponda, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

**INDIVIDUALIZACIÓN DE 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 al no observar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, con





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

relación al nivel permitido para llevar a cabo su aprovechamiento y no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que establece el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, que ampare que la actividad y superficie en que se desarrolla observada se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, 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 adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble de dos niveles, en el que se advierten locales comerciales en planta baja, siendo solamente un local con actividad comercial, señalando el aprovechamiento de "local comercial con venta de alimentos y accesorios para mascotas, en el primer y segundo nivel casa habitación, en la azotea del último nivel se advierten más de treinta jaulas con gallos", en una superficie de 11.5 m<sup>2</sup> (once punto cinco metros cuadrados) por lo que hace al local comercial, y una superficie de 33.0 m<sup>2</sup> (treinta y tres metros cuadrados) por lo que hace a la azotea, el cual alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo, en virtud de las utilidades que generan, así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como lo son alimentos y accesorios para mascotas, se trata de bienes con existencia útil y [REDACTED] que pueden venderse o entregarse como pago sin demasiada dificultad; por lo que esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, [REDACTED] la cual no será desproporcional [REDACTED] misma que 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 contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

**SANCIONES** -----

**I.-** Por realizar un uso no permitido (jaulas con gallos) en un nivel no autorizado, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, 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 **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO 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 [REDACTED]





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de 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.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 50 (CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$4,481.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de 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. -----

III.- 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 en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar el uso (jaulas con gallos) en un nivel no autorizado por 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 administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas. -----

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

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

(...)-----

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

(...)-----

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes (...)-----





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

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

(...)

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

I. Amonestación con apercibimiento;-----

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

(...)

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:-----

(...)

VIII. Multas.-----

(...)

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.-----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**-----

(...)

**Artículo 48.** La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:-----

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

**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 \$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.-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021

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 al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior 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:

I.- La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

**TERCERO.-** Por realizar un uso no permitido (jaulas con gallos) en un nivel no autorizado, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, 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 **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -

**CUARTO.-** Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 50 (CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62 (OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$4,481.00 (CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

**QUINTO.-** 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 en que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar el uso (jaulas con gallos) en un nivel no autorizado por 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 administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas, de conformidad con la fracción III del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa. -----

**SEXTO.-** Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince 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. -----





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/395/2021**

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en [REDACTED]

**NOVENO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**DÉCIMO.-** 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. Brenda Tepozotlán Aranda.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Araceli Jessica Rivero Cruz.



SIN TEX 10