



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

En la Ciudad de México, a dieciséis de agosto de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Hugonotes, número cuarenta y ocho (48), colonia Miguel Hidalgo, demarcación territorial Tláhuac, código postal trece mil doscientos (13200), Ciudad de México, con denominación "SIX LALO"; identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El catorce de junio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el quince del mismo mes y año, por Hans Muller Zamorano, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de junio de dos mil veintitrés, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3721/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintiocho de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien promovió por su propio derecho y se ostentó como propietario del establecimiento visitado, a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de tres de julio de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido el escrito de cuenta y se previno a quien promueve bajo el apercibimiento que de no acreditar el interés con el que actúa en el presente procedimiento, exhibiendo original o copia certificada del o los documentos que así lo acrediten, se tendría por no presentado el recurso y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- El dos de agosto de dos mil veintitrés, mediante acuerdo de trámite se hizo constar que del once de julio al uno de agosto de dos mil veintitrés, transcurrió el término de cinco días hábiles para que la persona visitada atendiera el requerimiento referido en el punto inmediato anterior, hecho que no aconteció, motivo por el cual se tuvo por no desahogada la prevención que le había sido efectuada, consecuentemente, se hizo efectivo apercibimiento, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 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 del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: UNA VEZ CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL LUGAR POR ASÍ CORROBORARLO CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA Y DARLO POR CORRECTO CON EL VISITADO A QUIEN LE EXPLICO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ATENDIENDOME [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA CON EL CARÁCTER DE DEPENDIENTE PROCEDO A ATENDER LA DILIGENCIA CON EL. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA CON FACHADA COLOR BEIGE QUE CUENTA CON LOCALES COMERCIALES ENTRE LOS CUALES ESTÁ UNA TORTILLERÍA. DOS LOCALES QUE SE ENCUENTRAN CERRADOS Y EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

OBJETO DE LA PRESENTE CUENTA CON ACCESO SOBRE LA CALLE PINTARON CON CORTINAS METALICAS COLOR GRIS. EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON UN TOLDO COLOR ROJO CON LA DENOMINACIÓN " SIX LALO". 2. AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO SE OBSERVA UNA TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CERVEZA EN ENVASE CERRADO. AL INTERIOR SE OBSERVAN PRODUCTOS PROPIOS DE UNA TIENDA DE ABARROTES. 3. AL EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO DE OBSERVAN VARIOS COSTALES ABIERTOS CON ALIMENTOS PARA MASCOTAS, ASÍ COMO VARIOS CARTONES DE CERVEZA APILADOS , UN RACK CON GARRAFONES DE AGUA, VENTA DE FRITURA A GRANEL, CHAROLAS CON VENTA DE PAN. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A TODO EL PREDIO.B). LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 49 M2(CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) Y AL EXTERIOR ES DE 5 M2(CINCO METROS CUADRADOS)5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE DEODATO Y PINDARO. SIEDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS CERCANA A 0 (CERO) METROS.6. SE OBSERVAN ENSERES EN VIA PUBLICA CONSISTENTES EN COSTALES ABIERTOS CON ALIMENTOS PARA MASCOTAS. ASÍ COMO VARIOS CARTONES DE CERVEZA APILADOS , UN RACK CON GARRAFONES DE AGUA, VENTA DE FRITURA A GRANEL, CHAROLAS CON VENTA DE PAN. EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS. A. EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. EXHIBE AVISO Y/O PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EMITIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE -----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble constituido de plana baja con varios locales comerciales, dos (2) locales se encontraban cerrados y en los otros se ubican una tortillería y el establecimiento mercantil al que se encuentra dirigida la orden de visita de verificación, mismo que tiene un toldo color rojo con la denominación "SIX LALO", en cuyo interior se pudo advertir una tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas y cerveza en envase cerrado, así como productos propios de una tienda de abarrotes; actividad que se desarrolla en una superficie de aprovechamiento de cuarenta y nueve metros cuadrados (49m²); además indicó que pudo observar al exterior varios cartones de cerveza, varios costales de alimento para mascotas abiertos, un rack de garrafones de agua, venta de fritura a granel y charolas con venta de pan, lo anterior indicó el verificador que se desarrolla en una superficie de cinco metros cuadrados (5m²), medidas las cuales fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -

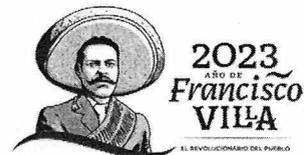
Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las siguientes documentales: -----

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO . EN ORIGINAL CON FECHA DEL DIEZ DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISÉIS. VIGENCIA UN AÑO FOLIO 6698-151SIED16. LA ZONIFICACION H/2/40/MB (HABITACIONAL DOS NIVELES MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN) MISCELANEA, MINISUPER, TIENDA DE ABARROTES, DULCERIA , ETC. CON DOMICILIO HUGONOTES 48 COLONIA MIGUEL HIDALGO DELEGACIÓN TLAHUAC CON CUENTA PREDIAL [REDACTED] -----

2.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----

3.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO , EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTICINCO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE, VIGENCIA PERMANENTE FOLIO EHAVAP2017-04-2600296563. DENOMINADO LALO EN CALLE PINTARON 48. COLONIA MIGUEL HIDALGO, CP 13200, ALCALDIA TLAHUAC CON GIRO DE TIENDA DE ABARROTES Y MISCELANEA. -

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

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. -----

Por lo que concierne a las documental consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6698-151SIED16, de fecha diez de febrero del dos mil dieciséis, y el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio EHAVAP2017-04-2600296563, de fecha veinticinco de abril del dos mil diecisiete, presentados al momento de la diligencia, debe señalarse que si bien, fueron exhibidos durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de éstas en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

“Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquella ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...**” -----

(Énfasis añadido)

II.- Considerando que el dos de agosto de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo en el que se hizo efectivo apercibimiento decretado en el proveído de fecha tres de julio de dos mil veintitrés, en el sentido de no tener por presentado escrito de observaciones y por perdido el derecho para hacerlo; no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

III.- En esa guisa, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 15 BIS, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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. -----

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 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: -----
(...) -----

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. -----

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

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.

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:

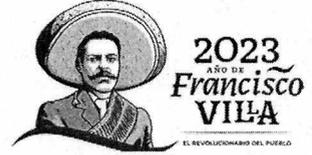
- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -
b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que 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.

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de demostrar contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas, con el que acredite que la ejecución del aprovechamiento de "tienda de abarrotes", observado al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual se cita a continuación:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Artículo 281.- Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.



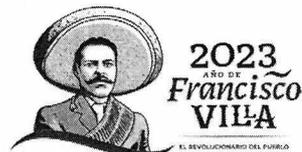
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Consecuentemente, y con la finalidad de determinar si el aprovechamiento observado durante la diligencia de verificación se encuentra permitido conforme lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, esta autoridad procede al análisis del referido programa, así como su plano de divulgación Clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de los cuales se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H 2/40/MB** [Habitacional (H), dos (2) niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, densidad muy baja (MB) una vivienda por cada doscientos metros cuadrados (200m²) de la superficie total del terreno].

Así mismo se realizó una consulta a la tabla de clasificación de usos del suelo contenida en el programa en comento de la que se advirtió que conforme a la zonificación H (Habitacional), el aprovechamiento de "Tienda de abarrotes", puede ser desarrollado "En todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación Habitacional (H), se permitirá el Comercio Vecinal y de Servicios Básicos, con una superficie de hasta 40 m² por lote...", consulta que para pronta referencia a continuación se digitaliza.

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL, EL VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO.

Clasificación de Usos del Suelo			H	HC	HM	CB	E	EA
Habitación	Vivienda		Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	1					
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	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.						
	Comercio al por menor en establecimientos múltiples.	Venta de vehículos						
		Refaccionarías y accesorios con instalación.						
Comercio al por menor de materiales de construcción	Llanteras con instalación.							
	Mercados; bazar.							
1 En todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación Habitacional (H), se permitirá el Comercio Vecinal y de Servicios Básicos, con una superficie de hasta 40 m ² por lote. Cuando se trate de una subdivisión se mantendrá un solo local por todos los predios que tuvieron como origen la subdivisión.								



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Con la anterior digitalización, se advierte que el aprovechamiento de “Tienda de abarrotes”, puede ser desarrollado en el inmueble, solo en una superficie de cuarenta metros cuadrados (40m²), situación que en el presente caso no acontece, ya que el verificador indicó que el aprovechamiento se desarrolla en una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados (49m²). -----

Por tanto, en virtud de que la persona visitada desarrolla el aprovechamiento de “Tienda de Abarrotes”, en una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados (49m²), la cual es mayor a la permitida, contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, infringiendo en consecuencia, lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno 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. -----

En mérito de lo expuesto y toda vez que 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 dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de realizar la actividad de “Tienda de abarrotes” en la superficie permitida por el programa delegacional aplicable, así como la de acreditar contar con certificado de zonificación vigente durante la sustanciación del presente procedimiento en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Distrito Federal que ampare que el aprovechamiento observado al momento de la visita se encuentra permitido, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al desarrollar el aprovechamiento de "Tienda de abarrotes", sin demostrar contar con certificado de zonificación vigente durante la substanciación del presente procedimiento en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el aprovechamiento observado al momento de la visita se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras.

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 las actividades desarrolladas al momento de la visita de verificación

[Redacted text block]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

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

SANCIONES

I.- Por desarrollar el aprovechamiento de "Tienda de abarrotes", en una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados (49m²), la cual es superior a la permitida por el programa delegacional



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

aplicable, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N. (\$10,374.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por desarrollar el aprovechamiento de "Tienda de abarrotes", en una superficie de cuarenta y nueve metros cuadrados (49m²), la cual es superior a la permitida por el programa delegacional aplicable; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que se **ABSTENGA** de realizar el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación, hasta en tanto se ajuste a los cuarenta metros cuadrados permitidos y obtenga certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que este se encuentra permitido en el inmueble materia del presente procedimiento, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. -----

Para 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles 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.
V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:

- I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;

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

- I.- Amonestación con apercibimiento;
II. Multa;

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 veintitrés de la Unidad de Medida 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.

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:

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

Ejecutiva de Substanciación y Calificación, 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 aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, 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. -----

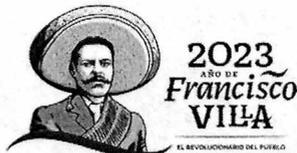
RESUELVE -----

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N. (\$10,374.00)**. -----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se se **AMONESTA** y requiere a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, para que se **ABSTENGA** de realizar el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación, hasta en tanto se ajuste a los cuarenta metros cuadrados permitidos y obtenga certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que este se encuentra permitido en el inmueble materia del presente procedimiento, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionara la conducta infractora como reincidencia.

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada 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 ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

SEXTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio

[Redacted address information]

[Redacted signature area]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2023

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

NOVENO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. ADOLFO ODÍN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ: 
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA