EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2023

En la Ciudad de México, a treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés. ----------

---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 5 de Mayo, número 10 (diez), colonia San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14650 (catorce mil seiscientos cincuenta), Ciudad de México, con denominación "Maderería San Pedro"; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:----------

---

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

1.- El día cuatro de julio de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por el servidor público Andrés Innes González, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de julio de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4170/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.----------

---

2.- Con fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en cumplimiento al acuerdo para la implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la persona especializada en funciones de verificación anteriormente citada el mismo día, imponiéndose como medida cautelar y de seguridad la suspensión temporal total de actividades en el establecimiento que nos ocupa.----------

---

3.- En fecha diez de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada su interés en el presente procedimiento como titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. ----------

---

4.- Por otro lado, mediante el escrito señalado en el párrafo que antecede, entre otras cosas solicitó el levantamiento del estado de suspensión imperante en su establecimiento, recayéndole acuerdo de fecha ocho de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual se determinó procedente el levantamiento de las medidas cautelares y de seguridad impuestas en el inmueble donde se ubica el establecimiento visitado. ----------

---

5.- Seguida la secuela procesal, con fecha diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [redacted] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

---

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad resuelve en términos de los siguientes: ----------

---

----------**CONSIDERANDOS** ----------

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2023

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

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, 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 Administrativo de la Ciudad de México. ----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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, 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:----------

---

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2023

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA CON FACHADA DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO EL C. [redacted] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEO FILMACIÓN, ES EL C. [redacted] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO, ACTO SEGUIDO LE ENTREGO EN PROPIA MANO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASÍ COMO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ES EL C. [redacted] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE:1.- DESCRIPCIÓN GENERAL FÍSICA DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA SE TRATA DE UN PREDIO DONDE AL INTERIOR SE APRECIA UN INMUEBLE TIPO NAVE INDUSTRIAL A TRIPLE ALTURA, SIN ACABADO EN FACHADA, SE OBSERVA NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA, CUENTA CON ACCESO PEATONAL Y VEHÍCULAR A BASE DE DOS PORTONES METÁLICOS EN COLOR VERDE. AL INTERIOR SE OBSERVA UN ÁREA DESTINADA COMO PATIO DE OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA DE MATERIAL ASÍ COMO UN ÁREA DE CORTADORA, A UN COSTADO SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUTIVO DE EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTITUIDA EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL PARA USO HABITACIONAL.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA LA VENTA, DISTRIBUCIÓN, ALMACENAMIENTO Y MAQUILA DE MADERA.3.- EN SU CASO, EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR, Y EN SU CASO, EXTERIOR. AL MOMENTO SE OBSERVAN CUATROCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS 5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. CARRETERA LIBRE A CUERNAVACA Y PROL. AV. 5 DE MAYO SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE TREINTA METROS LINEALES.PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL:I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO.II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOIII.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A DOCUMENTOS.B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE. AL MOMENTO NO EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE.-------
----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación, observó un predio tipo nave industrial a triple altura, sin acabado en fachada, con número oficial visible, así como acceso peatonal y vehicular a base de dos portones metálicos color verde, al interior advirtió áreas destinadas como patio de operaciones de carga y descarga y de cortadora, además de un cuerpo constructivo preexistente constituido de dos (2) niveles para uso habitacional; señalando el aprovechamiento de "Venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera", en una superficie al interior de 410 m^2 (cuatrocientos diez metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-------------------------------
----

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente: ---
----

1.EXHIBE CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS , EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTICUATRO DE NOVIEMBRE DEL , VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO NO. 194102, EXPEDIDA POR LA COORDINACIÓN GENERAL DE REORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, A FAVOR DE 5 DE MAYO , NÚMERO 10, COLONIA SAN PEDRO MARTIR, CP 14650, DELEGACIÓN TLALPAN, CUENTA PREDIAL: [redacted] USO DEL SUELO ACREDITADO: COMPRA , VENTA DE MADERA EN UNA SUPERFICIE DE 430 M2.--
----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada

de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el 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 ----------

Ahora bien, respecto a la instrumental exhibida durante la diligencia de verificación consistente en la Constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, folio 194102; toda vez que fue ofrecida y admitida durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.----------

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el diez de julio de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. ----------

Bajo ese contexto, el promovente realiza manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

Asimismo, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, el ciudadano [redacted] del establecimiento materia del presente procedimiento, no formuló alegatos, en virtud de lo cual no existe argumento de derecho respecto del que se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. ----------

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.--

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes: ---------

---

1. Original de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 194102, con fecha de expedición veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, para el inmueble ubicado en calle 5 de Mayo, número oficial 10 (diez), colonia San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14650 (catorce mil seiscientos cincuenta), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

2. Original del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, folio 1259, de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, para el establecimiento con denominación "Maderería San Pedro", ubicado en Avenida 5 de Mayo, número 10 (diez), colonia San Pedro Mártir, código postal 14650 (catorce mil seiscientos cincuenta), para el giro de Maderería en una superficie de 430 m^2 (cuatrocientos treinta metros cuadrados), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracciones III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

3. Original del Acuse de recibo del trámite para la obtención de la Constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 1467-5-23, de fecha seis de julio de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

4. Original de la Constancia de alineamiento y número oficial, folio 1757/00, con fecha de expedición veinte de julio de dos mil, para el predio ubicado en calle 5 de Mayo, número 10 (diez), colonia San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

5. Impresión del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio TLAVREG2023-07-080000027922, Clave del establecimiento TL2023-07-08AVBA-00018182, de fecha ocho de julio de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, para el funcionamiento de dicho establecimiento.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, la cual señala que observó medularmente un establecimiento con aprovechamiento de "Venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera", en una superficie al interior de 410 m^2 (cuatrocientos diez metros cuadrados).----------

---

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, 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 electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.* ----------

---

(…) ----------

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

---

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/596/2023

En tales condiciones, la persona visitada presentó original de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 194102, con fecha de expedición veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, para el inmueble ubicado en calle 5 de Mayo, número oficial 10 (diez), colonia San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14650 (catorce mil seiscientos cincuenta), Ciudad de México, siendo la documental en la que se hace constar el reconocimiento de un derecho adquirido de uso del suelo y superficie legítimo y continuo, anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez, ya que si bien la actividad observada al momento de la visita de verificación se encuentra impedida para su desarrollo en términos del precitado instrumento, también lo es que la persona visitada acreditó y obtuvo el correlativo reconocimiento de la entonces Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para destinar el predio en el que se ubica el establecimiento de mérito para llevar a cabo el aprovechamiento de "Compra venta de madera" en una superficie de 430 m^2 (cuatrocientos treinta metros cuadrados), por lo que resulta evidente que dicha Constancia ampara la actividad de "Venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera", en una superficie de 410 m^2 (cuatrocientos diez metros cuadrados), desarrollada al momento de la visita de verificación.----------

---

Por lo anterior, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de verificación, de conformidad con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 194102, con fecha de expedición veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.----------

---

En tal virtud, se determina innecesario entrar al estudio y análisis de las pruebas restantes ofrecidas, admitidas y desahogadas en la substanciación del procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.----------

---

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.* ----------
>
> ---

----------**R E S U E L V E**----------

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.- En ese sentido, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de

verificación, de conformidad con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 194102, con fecha de expedición veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.----------

---

CUARTO.- Asimismo, 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. ----------

---

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted] del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio autorizado para tales efectos, ubicado en [redacted] número [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] código postal [redacted] Ciudad de México. ----------

---

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

---

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.----------

Así lo resolvió, y firma 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. Rubén Julian Rivera Montaño

Revisó:
Michael Ortega Ramírez