



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en carretera Xochimilco-Topilejo, sin número, colonia San Miguel Topilejo, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, código postal 14500 (catorce mil quinientos), Ciudad de México, con denominación "Maderería Topilejo", cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día diecisiete 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 dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, asimismo por auto del dieciocho de julio de dos mil veintitrés, dictado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en suspensión temporal total de actividades del establecimiento verificado, consecuentemente en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en la misma data; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecinueve de julio de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4483/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del uno al catorce del mismo mes y año, transcurrió el plazo de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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 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, 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, 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 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 a lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de 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 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 adscrito 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/657/2023

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CARRETERA XOCHIMILCO-TOPILEJO SIN NÚMERO, COLONIA SAN MIGUEL TOPILEJO, ALCALDIA TLALPAN, CIUDAD DE MÉXICO, CON DENOMINACIÓN "MADERERIA TOPILEJO", POR ASI COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE Y CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, SE ADVIERTE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR NARANJA Y NEGRA CON ACCESO PRINCIPAL DE PORTON METALICO COLOR NARANJA Y NEGRO CON LA LEYENDA "MADERERIA TOPILEJO" Y CORTINA, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA COLOR NARANJA Y NEGRA CON PORTON DE ACCESO PRINCIPAL AL ESTABLECIMIENTO DE MERITO CON LA LEYENDA "MADERERIA TOPILEJO". AL INTERIOR SE OBSERVA ACTIVIDAD PROPIA DE MADERERIA CON AREA TECHADA PARA ALMACENAMIENTO DE MADERA Y TARIMAS DE MADERA, PATIO CON VEHICULOS DE CARGA Y UN CUARTO PARA LA VENTA DE HERRAMIENTA PARA CARPINTERÍA Y HERRAJES. 2.- SE OBSERVA AL INTERIOR DEL INMUEBLE EL APROVECHAMIENTO PROPIO DE MADERERIA Y VENTA DE HERRAMIENTA PARA CARPINTERIA. 3.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- MEDICIONES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR DE DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (245.40 M2). 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TEHUZITITLA Y CARRETERA CUERNAVACA CIUDAD DE MEXICO, A 70 METROS DE LA CARRETERA CUERNAVACA CIUDAD DE MÉXICO. A.- NO SE EXHIBE AL MOMENTO CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTICULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- NO SE EXHIBE AL MOMENTO CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- NO SE EXHIBE AL MOMENTO 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 establecimiento de planta baja y un nivel con la leyenda "MADERERÍA TOPILEJO", advirtiéndole en su interior actividad propia de maderería con área techada para almacenamiento de madera y tarimas, patio con vehículos de carga y un cuarto para la venta de herramienta para carpintería y herrajes, señalando el aprovechamiento de "maderería y venta de herramienta para carpintería", en una superficie de 245.40 m² (doscientos cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la visita de verificación. -----

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 dotado 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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.- Considerando que el quince de agosto de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar que de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, observando medularmente un establecimiento con la leyenda "MADERERÍA TOPILEJO", en el que se desarrolla el aprovechamiento de "maderería", en una superficie de 245.40 m² (doscientos cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados). -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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 de su Reglamento, 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 (...) -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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.-----

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.-----

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "maderería", en una superficie de 245.40 m²



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

(doscientos cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados), se encuentra permitida en el inmueble visitado, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita que nos ocupa. -----

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento, mismos que se citan. -----

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

(...) -----

Artículo 10.- Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes: -----

(...) -----

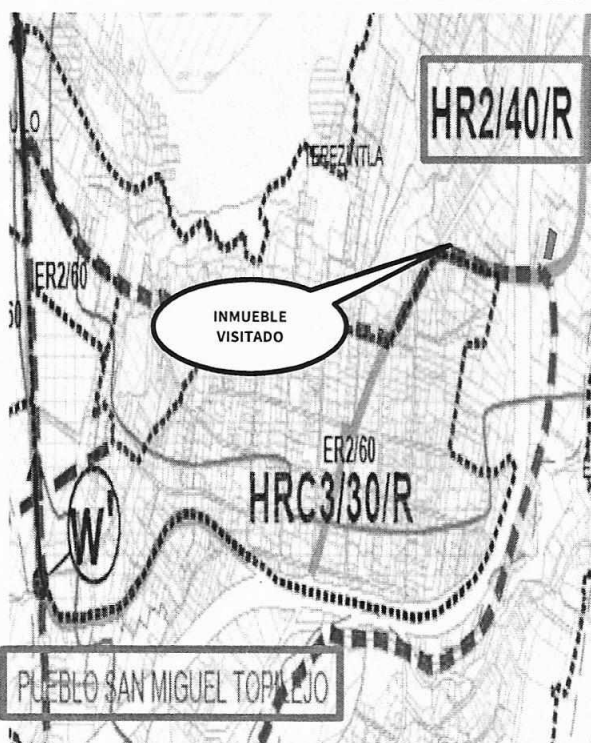
IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; -----

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. -----

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez, del que se advierte que a dicho inmueble le aplica la zonificación **HR/2/40/R** (Habitacional Rural, dos niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento mínimo de área libre, densidad R); mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:



**PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO
URBANO
TLALPAN**

**CLAVE
E-3
ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE
ORDENACIÓN**

SUELO URBANO

- H** HABITACIONAL
- HC** HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HM** HABITACIONAL MIXTO
- HO** HABITACIONAL CON OFICINAS
- E** EQUIPAMIENTO
- I** INDUSTRIA
- AV** AREAS VERDES DE VALOR AMBIENTAL
- EA** ESPACIOS ABIERTOS, DEPORTIVOS, PARQUES, PLAZAS Y JARDINES
- CB** CENTRO DE BARRIO
- PROGRAMA PARCIAL VIGENTE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

En esa tesitura, para determinar si el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitido en la zonificación **HR** (habitacional Rural) esta autoridad procedió a consultar la “Tabla de Usos de Suelo” del referido Programa Delegacional, de cuyo análisis se puede advertir que **el aprovechamiento de “madererías”, se encuentra PROHIBIDO para el inmueble visitado**, consulta que para pronta referencia a continuación se digitaliza: -----

DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL

Uso Permitido Uso Prohibido Notas: - 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. - Los Equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. - La presente Tabla de usos del suelo no aplica en Programas Parciales que cuentan con normatividad específica. - Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo. - Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras en zonificación HR y ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental. - Estos usos del suelo estarán sujetos a lo que establecen las Normas Particulares de Ordenación Ecológica en Suelo de Conservación, para la zonificación que en cada una de ellas se especifica.			HRC Habitacional Rural con Comercio y Servicios	HR Habitacional Rural	HRB Habitacional Rural Baja Densidad	ER Equipamiento Rural	PRA Producción Rural Agroindustrial	RE Rescate Ecológico	PE Preservación Ecológica
Clasificación de Usos del Suelo									
Habitación	Vivienda	Vivienda							
Comercio	Abasto y Almacenamiento	Mercados							
		Bodega, almacenamiento y centro de acopio de productos perecederos, implementos agrícolas y alimentos (6)							
		Bodega de productos no perecederos y bienes muebles							
		Comercialización de combustible (Petroleras y carbón vegetal)							
		Gasolineras (Con o sin tienda de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación) (6)							
		Estaciones de gas carburante (6)							
		Rastros y frigoríficos							
		Molinos							
	Productos básicos y de especialidades	Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, granos, forrajes y venta de vinos y licores en envases cerrados.							
		Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas							
		Venta de materiales de construcción y madererías							

En consecuencia, al realizar la actividad de “maderería”, observada al momento de la visita de verificación, la cual se encuentra **PROHIBIDA** para su desarrollo en el establecimiento verificado, la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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

(...) -----

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.-----

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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 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. -----

Se colige lo anterior, 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 las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación de 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 actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar actividades prohibidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, aplicable al inmueble visitado, 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 de procedibilidad formal que establecen 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, esta autoridad procede a lo siguiente: -----

-----INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES-----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que destinó el establecimiento visitado para llevar a cabo la actividad de "maderería", la cual se encuentra prohibida en términos del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

inciendiando 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 presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II. Las condiciones económicas del infractor; toda vez que el aprovechamiento desarrollado al momento de la visita de verificación en el establecimiento materia de este procedimiento, es de "maderería", en una superficie de 245.40 m² (doscientos cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados); se colige que dicho giro mercantil alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo; 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; los cuales, garantizan una rentabilidad en virtud de las ganancias que generan y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que [REDACTED]

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 valoradas y analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

SANCIONES

I.- Por realizar la actividad de "maderería", la cual se encuentra **PROHIBIDA** para su desarrollo en el establecimiento verificado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **550 (QUINIENTAS CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$57,057.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

II.- Independientemente de la multa impuesta por realizar la actividad de “maderería”, la cual se encuentra **PROHIBIDA** para su desarrollo en el inmueble de mérito, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado “Maderería Topilejo”, localizado en el inmueble ubicado en carretera Xochimilco-Topilejo, sin número, colonia San Miguel Topilejo, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, código postal 14500 (catorce mil quinientos), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica del establecimiento visitado, en cumplimiento de la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión y en su lugar se consigna a colocar sellos de **CLAUSURA**.-----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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; (...)

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.-----

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento. -----

(...)

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. -----

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total; -----

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; -----

II.- Auxilio de la Fuerza Pública, y -----

(...)

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

(...)

II.-Multa, -----

(...)

IV.- Clausura temporal o permanente, parcial o total; y -----

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 el 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 \$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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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 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. -----

B.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; 2) acredite contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones previstas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "maderería" y la superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida en el inmueble donde se localiza el establecimiento de mérito; lo anterior, de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando **SEGUNDO**, de la presente resolución administrativa. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

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 establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **550 (QUINIENTAS CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$57,057.00 (CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**. -----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "Maderería Topilejo", localizado en el inmueble ubicado en carretera Xochimilco-Topilejo, sin número, colonia San Miguel Topilejo, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, código postal 14500 (catorce mil quinientos), Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

QUINTO.- De conformidad con el considerando **CUARTO** de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección 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, 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. -----

SÉPTIMO.- 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/657/2023

OCTAVO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en carretera Xochimilco-Topilejo, sin número, colonia San Miguel Topilejo, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, código postal 14500 (catorce mil quinientos), Ciudad de México, con denominación "Maderería Topilejo", cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, 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 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. Janett Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ortega Ramírez