



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

En la Ciudad de México, a veintiuno de febrero de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Silos, número 135 (ciento treinta y cinco), colonia Minerva, código postal 09810 (nueve mil ochocientos diez), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El día quince de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año, por la servidora pública María Elena Poisot Díaz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6069/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha doce de enero 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 diecisiete del mes y año citados, a través del cual se tuvo por acreditado su interés como titular del establecimiento visitado y por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El siete de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, quien manifestó no formular alegatos; teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, 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**

**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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

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

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SIENDO CONSTATADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ACEPTARLO COMO CIERTO EL VISITADO CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE. SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES CON FACHADA DE COLOR AMARILLO Y ZAGUAN BLANCO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESCRIBO LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES, EL TERCER NIVEL TIENE TECHUMBRE DE LÁMINA METÁLICA SOPORTADA CON ESTRUCTURA METÁLICA SIN OCUPAR LA TOTALIDAD DE LA AZOTEA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SE OBSERVAN OFICINAS, ÁREAS DE ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA, UN ÁREA DONDE SE CONFECCIONAN UNIFORMES. EN PARTE DE LA AZOTEA LIBRE DE LA EDIFICACIÓN SE ESTÁN REALIZANDO TRABAJOS DE NIVELACIÓN COMO PREPARACIÓN PARA IMPERMEABILIZAR. 3.- SE OBSERVAN TRES NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. 4.- NO SE OBSERVAN VIVIENDAS DENTRO DEL INMUEBLE. 5.- NO HAY VIVIENDAS DENTRO DEL INMUEBLE. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 192 M2 (CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS). B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN TODA VEZ QUE NO EXHIBE USO DE SUELO. C) NO HAY ÁREA LIBRE DENTRO DEL INMUEBLE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 192 M2 (CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 7.2 M (SIETE PUNTO DOS METROS).F) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.30 M (DOS PUNTO TREINTA METROS). G) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ES DE 454 M2 (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). 7.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CAMPESINOS Y GRANJEROS ESTÁNDO A 45 M DE ÉSTA ÚLTIMA, SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. 8.- EL FRENTE TIENE UNA LONGITUD 7.9 M (SIETE PUNTO NUEVE METROS). CON RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B, AL MOMENTO NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO SOLICITADO EN LA ORDEN DE VISITA.-----

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

inmueble constituido por tres niveles, fachada amarilla y zaguán blanco, advirtiendo que el tercer nivel cuenta con techumbre de lámina metálica soportada con estructura metálica, la cual no ocupa la totalidad de la azotea; señalando que el aprovechamiento es de "Oficinas, áreas de almacenamiento de productos de limpieza, un área donde se confeccionan uniformes y en la parte libre de la azotea se realizan trabajos de nivelación como preparación para impermeabilizar", con las superficies siguientes: total del predio 192.00 m<sup>2</sup> (ciento noventa y dos metros cuadrados), área libre: no hay dentro del inmueble, desplante 192.00 m<sup>2</sup> (ciento noventa y dos metros cuadrados), altura del inmueble sobre nivel de banqueta 7.2 m (siete punto dos metros lineales), altura de entre piso 2.30 m (dos punto treinta metros lineales), superficie construida a partir de nivel de banqueta 454 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida ninguna de las documentales requeridas en la orden de 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 dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----*

**II.-** Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, de fecha doce de enero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, se advierte medularmente lo siguiente: -----

"[...] El que suscribe [REDACTED] (...) y con relación a la Visita de verificación llevada a cabo en mi domicilio el día 16 de diciembre de 2022 (...)



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

(...) se requirió al Sr. [REDACTED] exhibiera la documentación referente a la orden de visita, misma que en el momento de la diligencia no la tenía en su poder.

Atendiendo a esta solicitud en de documentación en este acto presento:  
Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo digital  
Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto [...]” (sic).-----

-----  
Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] ofrece diversas pruebas en atención a la orden de visita de verificación que nos ocupa, de las cuales se procederá a su valoración y análisis de forma conjunta con el acta de visita de verificación, en párrafos posteriores. -----

-----  
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 posible irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

-----  
En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración y alcance de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:--

1. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2023-01-1100366047, clave del establecimiento IZT2023-01-11RAVBA00366047, de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del cual se desprende que el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Alcaldía Iztapalapa, mediante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SEDECO), bajo protesta de decir verdad, el funcionamiento del establecimiento denominado "Comercializadora Tutto" con giro de "Otro- Elaboración y Venta al por mayor de prendas de Vestir" en una superficie de 192 m<sup>2</sup> (ciento noventa y dos metros cuadrados), ubicado en calle Silo, número 135 (ciento treinta y cinco), colonia Minerva, código postal 09810 (nueve mil ochocientos diez), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, sin que con el mismo se acredite que la actividad observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida conforme a la zonificación aplicable al inmueble de referencia.-----
2. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 484-151MAVA23D, de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Silos, número 135 (ciento treinta y cinco), colonia Minerva, código postal 09810 (nueve mil ochocientos diez), Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, Densidad B: Una vivienda cada cien metros cuadrados de terreno y superficie máxima de construcción 349.20 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y nueve punto veinte metros cuadrados), señalando además diversos usos del suelo permitidos para el inmueble de referencia conforme la zonificación indicada; sin embargo de su contenido se advierte que dicha documental fue emitida con posterioridad a la visita de verificación que nos ocupa de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, resultando evidente que el visitado al momento de la citada visita no contaba con dicho Certificado que amparara la actividad y superficie en que se desarrolla. -----

-----  
**III.-** Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha siete de febrero de dos mil veintitrés, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, quien señaló no realizar manifestación alguna en vía de alegatos. -----

-----  
**IV.-** Del análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, se desprende que hace constar que observó un inmueble constituido por tres niveles, con aprovechamiento de "Oficinas", "Confección de uniformes" y "Áreas de almacenamiento de productos de limpieza". -----

-----  
Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble en comento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)- -----

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

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. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

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

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.

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

(...)

**Artículo 21 (...)**

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa, que ampare que las actividades de "Oficinas" y "Confeción de uniformes" observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha quince de diciembre de dos mil veintidós.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mismos que se citan:

**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.

Por lo que resulta evidente que la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

En relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:-----

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

**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.-----

Así las cosas, de los artículos transcritos se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividades de los habitantes; por lo tanto al desarrollar actividades en el inmueble verificado de "Oficinas" y "Confección de uniformes", era ineludible la obligación del visitado acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa, que las ampare, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022

establecimiento visitado, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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

-----**INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN**-----

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público;** se determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, al no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa, que ampare que las actividades de "Oficinas" y "Confección de uniformes" observadas al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble constituido por tres niveles, con aprovechamiento de "Oficinas" y "Confección de uniformes", en una superficie construida a partir de nivel de banqueta de 454 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), por lo que al estar en funcionamiento se infiere la generación de ingresos que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones, así como mantenerse en operación; así como la impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2023-01-1100366047, de fecha diez de enero de dos mil veintitrés, del cual se advierte que en el establecimiento visitado laboran [REDACTED] personas, por lo que tomando en cuenta el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos vigente al momento de la visita, la cantidad mínima que la persona visitada eroga por concepto de salario mínimo diario por persona la cantidad de [REDACTED] resultando la cantidad mensual de [REDACTED], por concepto de salarios, esto multiplicado por el número de trabajadores, importa la cantidad mensual de [REDACTED], lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, razón por la cual esta autoridad concluye que el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, [REDACTED] que le permite hacer frente [REDACTED], la cual no resultará desproporcional [REDACTED] y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022

III.- **La reincidencia;** No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

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

**SANCIÓN**

ÚNICA.- Por realizar las actividades de "Oficinas" y "Confección de uniformes", sin contar con un Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación motivo de estudio, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las actividades ejecutadas están permitidas por la zonificación aplicable al inmueble visitado, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$9,622.00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

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

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

(...)-----

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

(...)-----

**VIII.** Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; -----

**Artículo 103.** Procederá la ejecución forzosa en caso de que se hubiera agotado el procedimiento administrativo y el obligado no hubiera acatado lo ordenado por la autoridad competente. -----

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

(...)-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

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

(...)------

**VIII. Multas;**-----

(...)------

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

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

(...)------

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

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

(...)------

**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.** -----

(...)------

**Artículo 2.-** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por: -----

**III. UMA:** A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

(...)------

**Artículo 5.-** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.-----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022. -----

-----

-----

**EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN**

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

**ÚNICA.** Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----  
-----  
-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos. -----  
-----

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

(...)

**Artículo 87.** Ponen fin al procedimiento administrativo: -----  
-----

**I.** La resolución definitiva que se emita. -----  
-----  
-----

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** Se impone al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$9,622.00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa. -----  
-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1084/2022**

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

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

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] código postal [REDACTED], Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.

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

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**

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

Elaboró:  
Lic. Leopoldo Luna Conta

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz