



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

En la Ciudad de México, a ocho de mayo de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Francisco I. Madero manzana 121 (ciento veintiuno), lote 890 (ochocientos noventa), colonia Ampliación Miguel Hidalgo, 3era. Sección, demarcación territorial Tlalpan, código postal 014250 (cero catorce mil doscientos cincuenta), Ciudad de México, con denominación "Magicar Center"; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día catorce de marzo dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación administrativa 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 Paulina Pérez Jiménez, 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 a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de marzo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1662/2023, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha treinta de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como poseedora del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de abril del mismo año, en el que se le previno al promovente para que en un plazo de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos su notificación, exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su interés en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no desahogar dicha prevención en tiempo y forma se tendría por no presentado el escrito de referencia.-----

3.- A efecto de desahogar la prevención señalada en el punto anterior, con fecha dieciocho de abril de dos mil veintitrés, la ciudadana [REDACTED] ingresó escrito en la Oficialía de Partes de este Instituto, recayéndole acuerdo del veintiuno del mismo mes y año, mediante el cual se tuvo por no desahogada la prevención, haciendo efectivo el apercibimiento citado y en consecuencia se tuvo por no presentado su escrito de fecha treinta de marzo del mismo año, en virtud de no haber acreditado su interés en el procedimiento.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 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 materia del presente asunto, por lo que se resuelve 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, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN, PREVIO CITATORIO Y GERCIORADA DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LAS CALLES, NÚMERO OFICIAL Y POR ASÍ CONFIRMARLO EL VISITADO DE NOMBRE [REDACTED] CON QUIÉN ME IDENTIFICO Y LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. HAGO RECORRIDO Y CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE, DE FACHADA DE LADRILLO, AL FRENTE SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, EL ÚLTIMO NIVEL SE ADVIERTE EN OBRA NEGRA, EL PRIMER NIVEL CON PINTURA ANARANJADA, SE ACCESA, MEDIANTE UN ZAGUÁN NEGRO METÁLICO, INGRESANDO AL PREDIO DEL LADO DERECHO HAY TRES SANITARIOS Y DEL LADO IZQUIERDO EL CUERPO CONSTRUCTIVO ANTES DESCRITO DE USO HABITACIONAL, POSTERIOR AL CUERPO CONSTRUCTIVO SE ADVIERTE UN PREDIO A CIELO ABIERTO DONDE ADVIERTO AUTOS ESTACIONADOS Y DOS OBRAS EN PROCESO QUE EN ESTE MOMENTO SE OBSERVAN DETENIDAS, SIN ADVERTIR TRABAJOS, NI TRABAJADORES, NI MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, AL FONDO DEL PREDIO SE ADVIERTE UNA ESTRUCTURA METÁLICA CON TECHUMBRE DE LÁMINA DÓNDE ADVIERTO UN ÁREA DONDE TIENEN HERRAMIENTA MANUAL, UNA COMPRESORA, GATO MANUAL, DONDE AL MOMENTO HAY UNA MOTO LEVANTADA, UNA OFICINA AL MOMENTO CERRADA, DONDE OBSERVO DESDE EL EXTERIOR, UN ESCRITORIO, COMPUTADORA Y UNA BASE CON LLANTAS DE MOTOCICLETA NUEVAS. EN ESTA ÁREA SE OBSERVA LA PUBLICIDAD DE LIQUI MOLY. CABE HACER MENCIÓN QUE EN ESTE MOMENTO NO ADVIERTO TRABAJADORES, SOLO UN AUTO CON EL COFRE ABIERTO DE LA COMPAÑIA IZZI Y CABE HACER MENCIÓN QUE AFUERA DEL PREDIO OBSERVO TRES AUTOS ESTACIONADOS DE LA MISMA COMPAÑIA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE CASA HABITACIÓN, PENSIÓN DE AUTOS Y OBSERVO UN ÁREA ACONDICIONADA CON HERRAMIENTA MANUAL PARA LA REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, YA QUE AL MOMENTO SE OBSERVA UNA MOTO Y UN AUTOMÓVIL CON EL COFRE ABIERTO. 3.- NO ADVIERTO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 990 M2 (NOVECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 236 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS), PARA USO HABITACIONAL Y 609 M2 (SEISCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS) PARA ESTACIONAMIENTO O PENSIÓN DE VEHÍCULOS, LA OFICINA Y EL ÁREA DONDE SE ADVIERTEN HERRAMIENTAS Y LOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES QUE SE MENCIONARON CON ANTERIORIDAD. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE ADOLFO RUÍZ CORTINES Y LUIS ECHEVERRÍA A., SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 80 M (OCHENTA METROS). RESPECTO A LOS PUNTOS A., B. Y C. EL VISITADO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por planta baja y 2 (dos) niveles, el cual se encuentra en obra negra el último nivel, en el interior del predio se advierte un cuerpo constructivo, 3 (tres) sanitarios, área a cielo abierto con autos estacionados, al fondo del mismo se localiza una estructura metálica con techumbre de lámina, herramienta, compresora y gato manual, así como una moto levantada, oficina que al momento se encuentra cerrada, sin embargo se puede apreciar al interior un escritorio, computadora y una base con llantas de motocicletas nuevas, señalando los aprovechamientos de "casa habitación, pensión de autos y reparación de vehículos automotores" en una superficie para habitacional de 236.0 m² (doscientos treinta y seis metros cuadrados), y 609.0 m² (seiscientos nueve metros cuadrados) para estacionamiento o pensión, oficinas y reparación de vehículos automotores; las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la Orden de Visita de Verificación.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, se presumen validos salvo prueba en contrario de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

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.- Derivado que mediante acuerdo de fecha veintiuno de abril de dos mil veintitrés, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído emitido el día cuatro del mismo mes y año, por lo que se tuvo por no recibido el ocurso presentado en la oficialía de partes de este Instituto el treinta de marzo de la presente anualidad, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento.

III.- Se procede al análisis lógico jurídico de 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 de verificación que nos ocupa, la cual ya fue reproducida en párrafos anteriores.

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 materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el 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, en relación con el artículo 158 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.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

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. -----

(...) -----

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. -----

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de sus modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que las actividades de "pensión de autos y reparación de vehículos automotores" se encuentren permitidos en el inmueble verificado, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de mérito. -----

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 mismo Reglamento, mismos que se citan: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

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:

(...)

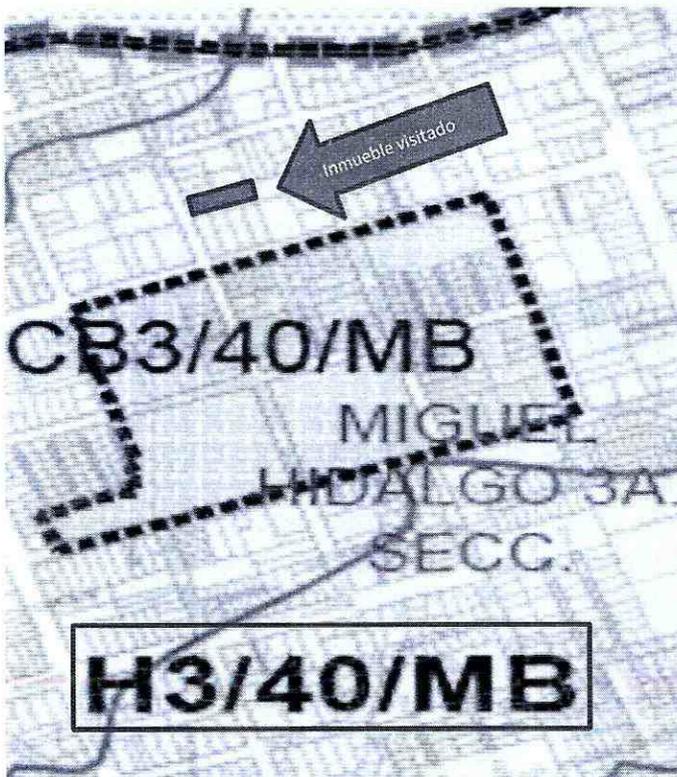
IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

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

En consecuencia, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble verificado, esta autoridad procede al estudio del decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez, del que se advierte que al inmueble que nos ocupa le aplica la zonificación **H/3/40/MB** [Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, densidad Muy Baja (1 viv. c/200.0 m²)]; misma que puede ser localizada en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano:

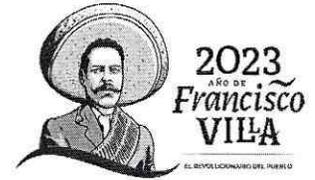


PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO Tlalpan

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 ÁREAS VERDES DE VALOR AMBIENTAL
- EA ESPACIOS ABIERTOS, DEPORTIVOS, PARQUES, PLAZAS Y JARDINES
- CB CENTRO DE BARRIO
- PROGRAMA PARCIAL VIGENTE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

En esa tesitura, para determinar si las actividades de “pensión de autos y reparación de vehículos automotores”, observadas en el inmueble de mérito, se encuentren permitidas conforme a la zonificación aplicable, se procede entrar al estudio de la Tabla de Usos del Suelo contenida en el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, siendo imperante destacar que de su contenido se desprende lo siguiente:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Uso Permitido </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> Uso Prohibido <div style="margin-left: 10px; font-size: 2em;">←</div> </div>			
NOTAS:			
<p>1- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>2- 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 las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>3- La presente Tabla de usos del suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan y Parques del Pedregal, que cuentan con normatividad específica.</p>			
Clasificación de Usos del Suelo			
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo pesado	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas.
		Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Verificentros.
			Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo.
		Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, servicio de grúa, lubricación, mofles y convertidores catalíticos.	
			H Habitacional HO Habitacional con Oficinas HC Habitacional con Comercio en Planta Baja HM Habitacional Mixto CB Centro de Barrio I Industria E Equipamiento EA Espacios Abiertos AV Áreas Verdes

De lo anterior, se desprende que en la zonificación **Habitacional**, las actividades de “talleres automotrices, de motocicletas y reparación de motores”, se encuentran **PROHIBIDAS**, por lo que es evidente que al realizar la actividad de “reparación de vehículos automotores” en el establecimiento de mérito, el visitado contraviene lo dispuesto en el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

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

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. -----

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; en consecuencia, en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividades de los habitantes; por lo tanto era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer los aprovechamientos que están prohibidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona visitada, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales 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; se determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que destinó el establecimiento visitado, para llevar a cabo la actividad de "reparación de vehículos automotores", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al mismo, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble constituido por planta baja y 2 (dos) niveles, desarrollando el aprovechamiento de "reparación de vehículos automotores"; el cual alberga activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como lo son herramientas, compresora, gato manual y llantas de motocicleta, bienes con existencia útil y un valor considerable, que pueden venderse o entregarse como pago sin demasiada dificultad; razón por la cual está autoridad concluye

[Redacted text block]

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

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas 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:

SANCIONES

I.- Por realizar en el inmueble visitado la actividad de "reparación de vehículos automotores", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al mismo, resulta procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$20,748.00 (VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO 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 el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por ejercer en el inmueble de mérito la actividad de "reparación de vehículos automotores", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al mismo, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Francisco I. Madero manzana 121 (ciento veintiuno), lote 890 (ochocientos noventa), colonia Ampliación Miguel Hidalgo, 3era. Sección, demarcación territorial Tlalpan, código postal 014250 (cero catorce mil doscientos cincuenta), Ciudad de México, denominado "Magical"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

Center”, **sin obstaculizar el acceso al uso habitacional**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 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.-----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita persona, 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, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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 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; -----

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.-----

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: -----

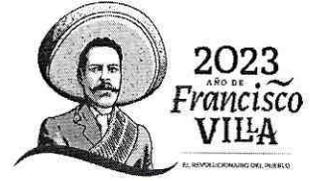
I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;-----

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

(...)-----

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

(...)-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

II.-Multa

(...)

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

(...)

Artículo 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 para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

(...)

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

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

(...)

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.

EJECUCIÓN DE 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 a la persona visitada, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución 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. --

B) Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "reparación de vehículos automotores", observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida en el inmueble de mérito; lo anterior con fundamento en el artículo 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: -----

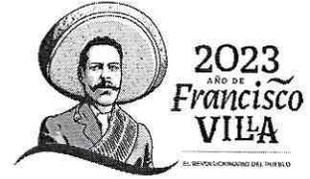
I. La resolución definitiva que se emita. -----

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. -----

TERCERO.- Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$20,748.00 (VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

CUARTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, del inmueble ubicado en calle Francisco I. Madero manzana 121 (ciento veintiuno), lote 890 (ochocientos noventa), colonia Ampliación Miguel Hidalgo, 3era. Sección, demarcación territorial Tlalpan, código postal 014250 (cero catorce mil doscientos cincuenta), Ciudad de México, denominado "Magícar Center", **sin obstaculizar el acceso habitacional**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita persona, 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, sin perjuicio de que esta autoridad solicite 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.

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

SEXTO.- Se hace del conocimiento del interesado que en contra de la presente resolución 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.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación el ubicado en calle Francisco I. Madero manzana 121 (ciento veintiuno), lote 890 (ochocientos noventa), colonia Ampliación Miguel Hidalgo, 3era. Sección, demarcación territorial Tlalpan, código postal 014250 (cero catorce mil doscientos cincuenta), Ciudad de México, con denominación "Magícar Center".



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/242/2023

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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.

NOVENO.- 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. Brenda Tepozotlán Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz