



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

En la Ciudad de México, a siete de septiembre de dos mil veintitrés.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pedro Ramírez del Castillo, número cincuenta y ocho (58), Barrio San Pedro, demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil noventa (16090), Ciudad de México, con denominación "CASA GLORIA", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

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

1.- El once de julio de dos mil veintitrés se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por Miguel Ángel Juárez Mora, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto dictado el mismo doce de julio de dos mil veintitrés, la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión temporal total de actividades del establecimiento verificado, consecuentemente, en cumplimiento al mismo, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en similar data, documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el trece de julio de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4316/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual realizó observaciones que consideró pertinentes respecto al presente procedimiento y exhibió pruebas; recayéndole acuerdo de fecha tres de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual se tuvo por acreditado el interés de la promovente, teniéndole por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, indicando hora y fecha para la celebración de la audiencia de formulación de alegatos y desahogo de pruebas y teniendo por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas. -----

3.- Posteriormente, el día veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], desahogando las pruebas exhibidas y teniendo por formulados alegatos de manera verbal por parte de la promovente, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

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

TERCERO.- La calificación del texto de las actas de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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

1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON USO HABITACIONAL CONTIGUO A DICHO ESPACIO SE ADVIERTE BODEGA A DOBLE ALTURA CON TECHUMBRE DE LÁMINA METÁLICA ACANALADA; AL INTERIOR DEL INMUEBLE OBSERVO



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

MADERA EN DIFERENTES PRESENTACIONES Y CALIBRES, SIERRA PARA CORTE, CANTEADORA Y MAQUINA PARA CEPILLADO, ASI COMO DIVERSAS HERRAMIENTAS DE MANO PARA LOS TRABAJOS QUE SE REALIZAN 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE COMPRA, VENTA, ALMACENAMIENTO Y MAQUILA DE MADERA POR LO ANTERIORMENTE DESCRITO. 3.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DE PROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE: 196.0M2 METROS CUADRADOS (CIENTO NOVENTA Y SEIS M2) Y NO SE OBSERVA SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA CUAUHTÉMOC Y MARGARITA MAZA DE JUAREZ, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA Y CINCO METROS DE DISTANCIA (35.0 M). RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN AL MOMENTO : A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN; SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL; NO EXHIBE AL MOMENTO C.- AVISO PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE. SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble constituido de planta baja y un nivel cuyo uso es habitacional, advirtiendo un espacio contiguo en el que observó una bodega a doble altura con techumbre de lámina acanalada y en cuyo interior advirtió madera de diferentes presentaciones y calibres, sierra para corte, canteadora, máquina para cepillado y diversas herramientas de mano, siendo el aprovechamiento "compra, venta, almacenamiento y maquila de madera", mismo que se desarrolla en una superficie de ciento noventa y seis metros cuadrados (196 m²), la cual fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron las documentales siguientes:

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA SIMPLE CON FECHA DEL VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, VIGENCIA UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN , FOLIO 35212-151VAFE13, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON USO DE MADERERIA PERMITIDO.

3.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MECANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO , EN COPIA SIMPLE CON FECHA DEL DOCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, VIGENCIA PERMANENTE FOLIO XOAVAP2014-11-1200128990, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE COMPRA, VENTA DE MADERA NUEVA, USADA Y RECICLADA EN UNA SUPERFICIE DE 242.0 M2.

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 conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

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

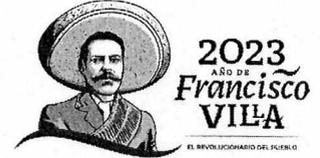
Ahora bien, respecto a las documentales consistentes en copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35212-151VAFE13, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil trece y copia simple del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio XOAVAP2014-11-1200128990, con fecha doce de noviembre de dos mil catorce, es de señalar que si bien fueron exhibidos durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de estos en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de los mismos, en original o copia certificada, durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:-----

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

***Énfasis añadido**-----

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

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

Posteriormente, en la audiencia de ley celebrada el veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, se asentó que la compareciente decidió no emitir alegatos; por lo tanto, se continúa con la calificación del presente procedimiento. -----

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

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Impresión del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 44133-151REGL23D, de fecha trece de julio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Pedro Ramírez, número cincuenta y ocho (58), interior uno (1), colonia San Pedro, demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil noventa (16090), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Original del Acuse de recibo por ingreso de trámite para la expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1188/23, con fecha de ingreso catorce de julio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Pedro Ramírez del Castillo, número cincuenta y ocho (58), colonia San Pedro, demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil noventa (16090), Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio XOAVAP2023-07-130000028527, con fecha trece de julio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Pedro Ramírez del Castillo, número cincuenta y ocho (58), colonia San Pedro, demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil noventa (16090), Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

En principio, respecto al Acuse de recibo por ingreso de trámite para la expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1188/23 y con fecha de ingreso catorce de julio de dos mil veintitrés, es de señalar si bien con dicho documento se comprueba que la persona visitada inició el trámite para la obtención de una constancia de alineamiento, también lo es que solo representa el inicio de un trámite sin que ello constituya que se haya recibido el documento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

solicitado, por lo tanto no se toma en consideración para resolver el presente procedimiento. -----

Respecto al Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio XOAVAP2023-07-130000028527, con fecha trece de julio de dos mil veintitrés, tramitado con posterioridad al desarrollo de la visita de verificación, es de señalar que es el acto realizado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles operado por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, por medio del cual la persona visitada bajo protesta de decir verdad manifestó que cumplía con los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil, por lo que dicha documental, en su caso, corresponde a obligaciones en materia de establecimientos mercantiles y no así en desarrollo urbano la cual es la materia del presente procedimiento administrativo; en consecuencia, no es idónea para acreditar que el aprovechamiento observado al momento de la diligencia de verificación se encuentra permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco. -----

Por otro lado, es oportuno indicar que la documental 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(...) -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

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".....

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 atención a lo anterior, la persona visitada exhibió el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 44133-151REGL23D, de fecha trece de julio de dos mil veintitrés, tramitado con posterioridad al desarrollo de la visita de verificación, haciendo evidente que la actividad de "compra, venta, almacenamiento y maquila de madera" la ejercía sin contar con certificado vigente. -----

En consecuencia, al realizar una actividad regulada, en términos del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada tenía la obligación de demostrar durante la substanciación del presente procedimiento, que al momento de la visita de verificación contaba con original y/o copia certificada de un certificado de zonificación vigente, con el que acreditara que el aprovechamiento de "compra, venta, almacenamiento y maquila de madera" se encontraba permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado. -----

Hecho que no aconteció en la especie 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 Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita a continuación: -----

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

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

Consecuentemente, al ejercer el aprovechamiento de "compra, venta, almacenamiento y maquila de madera" sin acreditar durante la substanciación del presente procedimiento, que al momento de la visita de verificación contaba con original y/o copia certificada de un certificado de zonificación vigente, la persona visitada contraviene el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

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”. -----

En mérito de lo expuesto y toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto al realizar la actividad de “compra, venta, almacenamiento y maquila de madera” era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar durante la substanciación del presente procedimiento que al momento de la visita de verificación contaba con original y/o copia certificada de un certificado de zonificación vigente del que se desprenda que el citado aprovechamiento se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble verificado, circunstancia que no aconteció en la especie, motivo por el cual esta autoridad determina precedente imponer la sanción que quedará comprendida 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, se procede a lo siguiente: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que realizaba la actividad de “compra, venta, almacenamiento y maquila de madera” sin demostrar durante la substanciación del presente procedimiento que al momento de la visita de verificación contaba con original y/o copia certificada de un certificado de zonificación vigente que amparara que dicha actividad está permitida para ser desarrollada en el inmueble visitado; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; retomando lo asentado por la persona visitada en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio XOAVAP2023-07-130000028527, de fecha trece de julio de dos mil veintitrés, respecto a que en el inmueble visitado laboran [REDACTED] y toda vez que conforme a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, el salario mínimo del año dos mil veintitrés, es de \$207.44 (doscientos siete pesos 44/100 M.N.), se puede válidamente concluir que al momento de la visita de verificación la persona visitada diariamente erogaba por concepto de salario mínimo al menos la cantidad de [REDACTED], por los [REDACTED] trabajadores, que elevado al mes, es la cantidad de [REDACTED] [REDACTED], lo anterior con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, siendo evidente que la persona visitada [REDACTED] [REDACTED]-----

Aunado a lo anterior, considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un inmueble en el que se desarrolla el aprovechamiento de “compra, venta, almacenamiento y maquila de madera” en una superficie de ciento noventa y seis metros cuadrados (196 m²), el cual [REDACTED] [REDACTED]-----

[REDACTED] y toda vez que [REDACTED] [REDACTED], se advierte que la persona visitada [REDACTED] [REDACTED]-----

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, 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, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción. -----

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente: -----

SANCIÓN-----

ÚNICA.- Por realizar la actividad de “compra, venta, almacenamiento y maquila de madera” sin acreditar durante la substanciación del presente procedimiento que al momento de la visita de verificación contaba con original y/o copia certificada de un certificado de zonificación vigente con el que amparara que el citado aprovechamiento se encontraba permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$15,561.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de [REDACTED]-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

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.

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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

II. Multa;

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

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.

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:

ÚNICA .- 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, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO, de la presente resolución administrativa, se impone la ciudadana [REDACTED], una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **QUINCE MIL**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/588/2023

QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$15,561.00 M.N.). -----

CUARTO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el 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 en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

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

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el inmueble señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

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

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Jesus 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. ALEJANDRO ALFARO JARAMILLO

Revisó
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ