



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

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 Hortencia, número dos (2), colonia Ejidos de San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos cuarenta (14640), Ciudad de México, con denominación [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El cuatro 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 cinco del mismo mes y año, por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval, 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 cinco 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 seis de julio de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/0995/2023, suscrito por la Directora Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto.-----

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 formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de la orden de visita de verificación y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de tres de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual se tuvo por reconocido el interés de la promovente, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas las personas señaladas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y por ofrecidas las pruebas.-----

3.- Mediante interlocutoria de fecha catorce de agosto de dos mil veintitrés, se atendió la solicitud del promovente, referente al levantamiento de la medida cautelar y seguridad consistente en la suspensión temporal de actividades impuesta al establecimiento visitado, a través de la cual se determinó procedente el levantamiento de dicha medida cautelar que imperaba en el establecimiento de mérito, con denominación [REDACTED]; por lo que en ese mismo acto se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa perteneciente a este Instituto, llevar a cabo su notificación y ejecución.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

4.- Posteriormente, el día veinticuatro de agosto 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] autorizado en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta 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 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 Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el trece de agosto de dos mil diez, 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

TERCERO.- La calificación del texto del acta 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente:

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO EL CORRECTO CALLE HORTENCIA NUMERO 2, COLONIA EJIDOS DE SAN PEDRO MARTIR, CODIGO POSTAL 14640, ALCALDIA TLALPAN, CIUDAD DE MEXICO; POR ASÍ COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. NOMENCLATURA OFICIAL Y POR EL DICHO DEL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DE C. [REDACTED] PERSONA INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA, ATENDIÉNDOME EL C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE [REDACTED] DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE. LE HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. UNA VEZ EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE PROCEDO A DESAHOGAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR QUE: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. SE TRATA DE INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR GRIS EN PLANTA BAJA EN DONDE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE ADVIERTE DENOMINACIÓN VISIBLE "MADERERÍA CEDRAL" UN ACCESO EN PORTON CORREDIZO COLOR BLANCO. AL INTERIOR SE ADVIERTE UNA ÁREA A DOBLE ALTURA TECHADA EN LÁMINA. A LOS COSTADOS Y AL CENTRO OBSERVO MADERA CORTADA Y APILADAS PARA SU TRABAJO. DOS SIERRAS DE PISO Y UNA CEPILLADORA DE MADERA SIENDO LO ÚNICO QUE OBSERVO. AL FRENTE UNA HABITACIÓN PARA DESPACHO Y COBRO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO NO TIENE COLINDANCIA CON AVENIDA CEDRAL TENIENDO SU ACCESO Y FRENTE (FACHADA) SOBRE CALLE HORTENCIA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. VENTA, DISTRIBUCIÓN Y MAQUILA DE MADERA. 3.- (EN SU CASO) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR, NO ADVIERTE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EN SU CASO EXTERIOR. SIENDO ÚNICAMENTE INTERIOR DE CIENTO SETENTA Y OCHO (178) METROS CUADRADOS. 5.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA, EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA CEDRAL Y RIO SAN BUENAVENTURA SIENDO AVENIDA CEDRAL MAS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 13M (TRECEMETROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.; C.- AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble constituido por dos niveles, fachada color gris, en su planta baja se encuentra el establecimiento que nos ocupa denominado "Maderería cedral", acceso mediante portón corredizo blanco, en su interior advirtió un área a doble altura techada en lámina, a los costados y al centro madera cortada y apilada para su trabajo, dos sierras de piso y una cepilladora de madera, al frente del predio tienen una casa habitación para despacho, cobro y diversos productos derivados del material exhibido; el aprovechamiento observado es de "venta, distribución y maquila de madera", el cual se desarrolla en una superficie de ciento setenta y ocho metros cuadrados (178 m²), medida que fue determinada empleando



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos. -----

1. EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DIGITAL , EN ORIGINAL CON FECHA DEL CATORCE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO . 6559-151PEPE23D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON ZONIFICACIÓN H/2/30/MB PARA UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 431 METROS CUADRADOS Y MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN 603.40 METROS CUADRADOS.-----

2. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----

3. EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN COPIA SIMPLE CON FECHA DEL VEINTE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA PERMANENTE FOLIO. TLAVAP2020-07-2000303039 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EN UNA SUPERFICIE DE 185 METROS CUADRADOS CON EL GIRO DE MADERERIA. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, 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.-----

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.-----

En este sentido, por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día catorce de julio de dos mil veintitrés, ocurso que es



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por el promovente 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 se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

En lo tocante a las manifestaciones vertidas verbalmente por el promovente el día de la celebración de la audiencia, es de señalar que medularmente ratifica lo manifestado en su escrito de observaciones antes estudiado; por lo tanto, se continúa con la calificación del presente procedimiento. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo 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 Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 6559-151PEPE23D, con fecha de expedición catorce de febrero de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Hortensia, número dos (2), colonia Ejidos de San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos cuarenta (14640), Ciudad de México, 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.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2020-07-2000303039, de fecha veinte de julio de dos mil veinte, para el establecimiento visitado, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

3.-Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1722/2013, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil trece, la cual se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio de indicio, de la que se desprende que al inmueble ubicado en calle Hortencia, colonia Ejidos de San Pedro Mártir, demarcación territorial Tlalpan, le fue asignado el número oficial dos (2). -----

IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de 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 el acta de visita, de la cual se desprende que observó un establecimiento con aprovechamiento de "venta, distribución y maquila de madera", el cual se desarrolla en una superficie de ciento setenta y ocho metros cuadrados (178 m²).-----

Ahora bien, en este punto 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, 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 21(...)-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

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

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

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

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

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano" ... -----

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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 6559-151PEPE23D, con fecha de expedición catorce de febrero de dos mil veintitrés, vigente al momento de la visita de verificación, y del que se advierte, entre otras cosas, que al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado le son aplicables las zonificaciones: **H/2/30/MB**, (habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre y densidad muy baja, y por norma de ordenación sobre vialidad **HC/3/30/MB**, (habitacional con comercio en planta baja, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre y densidad muy baja. -----

Así mismo, de la información consignada en el certificado en estudio, se advierte que entre otros el uso de suelo para "madererías", se encuentra permitido conforme a la última zonificación aplicable al inmueble visitado. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

Ahora bien considerando que la superficie del predio es de 431 m² (cuatrocientos treinta y un metros cuadrados), así como que al inmueble de mérito le aplican las superficies de 30% (treinta por ciento) de área libre y 70 % (setenta por ciento) de desplante, por tanto, de la operación aritmética realizada se desprende que el predio visitado debe contar como mínimo con 129.3 (ciento veintinueve punto tres metros cuadrados) de área libre y 301.7 (trescientos uno punto siete metros cuadrados) de desplante, en ese sentido y toda vez que al momento de la diligencia de verificación la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que el aprovechamiento se desarrollaba en una superficie de 178 m (ciento setenta y ocho metros cuadrados); resulta entonces que la superficie en la que se desarrolla la actividad de "venta, distribución y maquila de madera", se encuentra permitido para el inmueble verificado en términos de la zonificación aplicable. -----

Consecuentemente, esta autoridad determina que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones legales y reglamentarias establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

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. -----

Aunado a lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, 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 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".-----

Por último, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes ofrecidas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el catorce de julio de dos mil veintitrés y desahogada en la audiencia de ley, pues su resultado en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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 resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, toda vez que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones legales y reglamentarias establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/592/2023

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento o la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, o a través del autorizado el ciudadano [REDACTED], en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

SEXTO.- 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. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ