



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023**

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Morelos, sin número, Pueblo de San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, código postal doce mil trescientos (12300), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El diez 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 once del mismo mes y año, por Erik Cuatecontzi Correa, 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 once 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/4318/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha siete de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir notificaciones y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de fecha nueve de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual se tuvo por acreditado el interés del promovente, teniéndole por señalado 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 teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas. -----

3.- Posteriormente, el día treinta de agosto de dos mil veintitrés, se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, desahogando las pruebas exhibidas y teniendo por formulados alegatos de manera verbal por parte del 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

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 Milpa Alta, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diecinueve de julio de dos mil once, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

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. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN UN INMUEBLE DE UN SÓLO NIVEL. DE FACHADA DE PIEDRA VOLCÁNICA APARENTE Y LÁMINA GALVANIZADA. CON ACCESO VEHICULAR METÁLICO COLOR AMARILLO Y SIN DENOMINACIÓN APARENTE. AL INTERIOR ADVIERTO UNA ÁREA DE DESPACHO Y COBRO ASI COMO MADERA ESTIBADA DE DIVERSOS TIPOS Y CALIBRES. OBSERVO AL MENOS UNA MAQUINA CANTEADORA, UNA SIERRA UN CEPILLO ELÉCTRICO Y HERRAMIENTA MENOR PARA LA ACTIVIDAD DE MADERERIA. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. VENTA, DISTRIBUCION, ALMACENAMIENTO Y MAQUILA DE MADERA. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. NO SE ADVIERTE GIRO AL EXTERIOR 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 107.0 M2 (CIENTO SIETE METROS CUADRADOS). NO SE OBSERVA LA REALIZACIÓN DEL GIRO AL EXTERIOR 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE LOCALIZA ENTRE IGNACIO ALLENDE Y VICENTE SUÁREZ. HACIENDO ESQUINA CON ÉSTA ÚLTIMA. RESPECTO A LOS INCISOS A, B Y C. QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y AVISO PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE RESPECTIVAMENTE. REFIEREN DOCUMENTOS MISMOS QUE SON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA. -----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble de un solo nivel en el que se ubica un establecimiento, en cuyo interior observó un área de despacho y cobro, madera estibada de diversos tipos y calibres, además de una maquina canteadora, una sierra, un cepillo eléctrico, y herramienta menor, señalando el aprovechamiento de "venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera", mismo que se desarrolla en una superficie de ciento siete metros cuadrados (107 m²), medición que 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 DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICO, EN ORIGINAL CON FECHA DEL SIETE DE MARZO DEL . VIGENCIA DOS AÑOS . FOLIO 10872. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. USO DE SUELO SOLICITADO VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS. ZONIFICACIÓN HR2/60. -----  
3. EXHIBE AVISO DE DECLARACIÓN DE APERTURA PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL . EN ORIGINAL CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE MARZO DEL . VIGENCIA INDEFINIDA FOLIO 67. PARA EL DOMICILIO AV. MORELOS 33 SAN SALVADOR CUAUHTENCO, SUP OCUPADA 366M2 GIRO O ACTIVIDAD, VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS DE MADERA. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

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.*-----

Ahora bien, respecto a las documentales antes señaladas, toda vez que fueron exhibidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, serán analizadas 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 siete de agosto 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 analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Posteriormente, en la audiencia de ley celebrada el treinta de agosto de dos mil veintitrés, se tuvo por formulados alegatos de forma verbal por la persona visitada, mediante los cuales ratificó las manifestaciones vertidas en su escrito de observaciones previamente estudiado; por lo tanto, se continua 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023**

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 Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto con folio MAVAAP2023-08-070000031006, clave de establecimiento MA2023-08-07AVBA-00020215, de fecha siete de agosto de dos mil veintitrés, referente al establecimiento ubicado en calle Morelos, sin número, colonia San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, código postal doce mil trescientos (12300), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil.-----

2.- Original del Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20829-151ROJA23, con fecha de expedición catorce de julio de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Morelos, sin número, colonia San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, código postal doce mil trescientos (12300), 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. -----

3.- Original del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 67, de fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco, referente al establecimiento ubicado en avenida Morelos, número treinta y tres (33), colonia San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, código postal doce mil trescientos (12300), Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, folio 10872, con fecha de ingreso siete de marzo de dos mil cinco, referente al inmueble ubicado en avenida Morelos, sin número, colonia San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referentes a la actividad de "venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera", mismo que se desarrolla en una superficie de ciento siete metros cuadrados (107 m<sup>2</sup>) en el inmueble visitado. -----

En principio, respecto al Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil con folio 67, de fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco, y al Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio MAAVAP2023-08-070000031006, clave de establecimiento MA2023-08-07AVBA-00020215, de fecha siete de agosto de dos mil



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023**

veintitrés, es de señalar que ambos documentos son los actos realizados ante la Ventanilla Única Delegacional en Milpa Alta y en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles operado por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México respectivamente, por medio de los cuales 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 dichas documentales, en su caso, corresponden 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 son idóneas 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 Milpa Alta. -----

Ahora bien, 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023**

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 el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico con folio 10872, de fecha de ingreso siete de marzo de dos mil cinco, de cuyo contenido se advierte que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación desarrollada el once de julio de dos mil veintitrés, pues su vigencia fue de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el ocho de marzo de dos mil siete; aunado a lo anterior, se desprende que el certificado en estudio fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional para Milpa Alta, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal el diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y siete y publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México los días siete y diez de abril de la misma anualidad, programa que a la fecha se encuentra abrogado, por lo tanto el multicitado certificado dejó de surtir sus efectos jurídicos. -----

Así mismo, la persona visitada exhibió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20829-151ROJA23, con fecha de expedición catorce de julio de dos mil veintitrés, es decir, fue emitido con posterioridad a la visita de verificación, sin embargo, al haberse emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diecinueve de julio de dos mil once el cual se encuentra vigente, esta autoridad procede al estudio de la información que consigna el certificado en estudio y del cual se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **\*\*HRC/3/30/A**, es decir habitacional rural con comercio y servicios, tres (3)

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023**

niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) de área libre. -----

Ahora bien, a efecto de comprobar que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado, esta autoridad procede al estudio de la tabla de usos consignada en el certificado en estudio y de la que se advierte que el aprovechamiento de “madererías” se encuentra enlistado dentro de los aprovechamientos que se pueden desarrollar en la zonificación habitacional rural con comercio y servicios, encontrándose además dentro de la misma tabla de usos la siguiente anotación: -----

*“(·) Cuando la zonificación sea (HRC) se permitirá el comercio y servicios autorizados en la tabla de usos de suelo con una superficie hasta de 80 m<sup>2</sup> por lote...” -----*

*----- (Énfasis añadido).*

Siguiendo esa línea de ideas, es de señalar que si bien el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenaje y maquila de madera” se encuentra enlistado dentro de los usos de suelo que se pueden desarrollar en la zonificación habitacional rural con comercio y servicios (HRC), también lo es que dichos aprovechamientos deben ser realizados en una superficie de hasta ochenta metros cuadrados; por lo que tomando en consideración que la persona especializada en funciones de verificación advirtió al momento de la diligencia de verificación que el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” se desarrolla en el inmueble visitado en una superficie de ciento siete metros cuadrados (107 m<sup>2</sup>), es evidente que excede la superficie permitida por la zonificación aplicable para el desarrollo de dicha actividad. -----

Consecuentemente, al exceder la superficie permitida para desarrollar el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” en la zonificación aplicable, la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Milpa Alta, en relación con 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.-----*

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. -----*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

**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 era ineludible la obligación de la persona visitada de respetar la superficie para desarrollar un aprovechamiento permitido por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, motivo por el cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 al exceder la superficie permitida para desarrollar el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” 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 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 MAAVAP2023-08-070000031006, clave de establecimiento MA2023-08-07AVBA-00020215, de fecha siete de agosto de dos mil veintitrés, respecto a que en el inmueble visitado laboran [REDACTED] trabajadores 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 realiza una inversión importante en pago de salarios.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

Aunado a lo anterior, considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió un inmueble en el que se desarrolla el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” en una superficie de ciento siete metros cuadrados (107 m<sup>2</sup>), el cual [REDACTED]

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

**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 las siguientes: -----

**SANCIONES**

**I.-** Por exceder la superficie permitida para desarrollar el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” en el inmueble visitado, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$20,748.00 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 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. -----

**II.-** Independientemente de la multa impuesta, por exceder la superficie permitida para desarrollar el aprovechamiento de “venta, distribución, almacenamiento y maquila de madera” en el inmueble visitado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Morelos, sin número, Pueblo de San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, código postal doce mil trescientos (12300), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023**

de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

Para 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 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

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

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

**Artículo 19 BIS.**- La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio: -----

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

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

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

II. Multa; -----

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

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

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

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

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

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.**-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.-----

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

- B) Se hace del conocimiento la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que demuestre que la superficie en la que se desarrolla el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido para el inmueble objeto del presente procedimiento; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

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

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

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

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación 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 fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) 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 **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$20,748.00 M.N.)**. --

**CUARTO.-** De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Morelos, sin número, Pueblo de San Salvador Cuauhtenco, demarcación territorial Milpa Alta, código postal doce mil trescientos (12300), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento.-----

**QUINTO.-** En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el establecimiento visitado, en cumplimiento de la presente resolución se ordena el levantamiento



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/621/2023

de los sellos de suspensión y en su lugar se consigna a colocar sellos de **CLAUSURA**.

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

**SÉPTIMO.-** 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.

**OCTAVO.-** 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.

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

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

**DÉCIMO PRIMERO.- 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ