



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida Doctor Río de la Loza, número doscientos cuarenta y uno (241), colonia Doctores, código postal seis mil setecientos veinte (06720) demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha diez de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/429/2020, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Guadalupe Fabiola Gómez Osorno, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha once de febrero de dos mil veinte, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo para la implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la persona especializada en funciones de verificación antes citada, en la citada data. -----

3.- El día veinticinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien adujo ser propietario del establecimiento objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; solicitando además el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad impuesta, recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, por el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, consistentes en presentar original o copia certificada de los documentos en donde se acredite la relación o vínculo que guarda con el inmueble objeto del presente procedimiento, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha diez de marzo de dos mil veinte se determinó que la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, así como los sellos que imperan en el inmueble objeto del presente procedimiento, debían prevalecer. -----

5.- En fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual pretendió desahogar la prevención dictada, recayéndole acuerdo de fecha veinte de marzo de dos mil veinte, por el que se hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, toda vez que no subsanó las faltas que dieron origen a la prevención referida, teniéndose por no presentado su escrito recibido en la Oficialía de Partes de éste Instituto en fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

6.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa público en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020

veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable.

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 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 Bis, 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, 12, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil, 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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias y demás documentos 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 administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA DOCTOR RÍO DE LA LOZA, NÚMERO 241, COLONIA DOCTORES, ALCALDÍA CUAUHTEMOC, CÓDIGO POSTAL 06720, CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN; UNA VEZ CORROBORADO EL DOMICILIO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CONFIRMADO POR EL VISITADO; PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA Y UNA VEZ EXPLICADO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA SOLICITO EL ACCESO AL INMUEBLE; SIENDO ATENDIDA POR EL C

EN CARÁCTER DE OCUPANTE, Y QUIEN ME PERMITE EL ACCESO PARA REALIZAR RECORRIDO. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA DE INMUEBLE DE DOS NIVELES. DICHO INMUEBLE LOCAL SE CONECTA CON INMUEBLE EN DONDE SE ADVIERTEN RESIDUOS SÓLIDOS, Y UNA CAMA. CONFORME AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE:

1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE VENTA DE REFACCIONES REPARACION DE VEHICULOS, Y TALACHAS.2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA

ES DE DOS.3.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE

VENTA DE REFACCIONES Y REPARACION DE VEHICULOS.4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES :A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE SESENTA METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE

TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS, DE LOS CUALES CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS SON PARA EL GIRO)SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE

SEIS METROS CUADRADOS OCUPADOS POR LLANTAS Y DEFENSAS PARA VEHICULOS) SUPERFICIE OCUPADA POR ENSERES DE SERVICIOS

ES DE SEIS METROS CUADRADOS OCUPADO CON LLANTAS Y DEFENSAS EN RELACIÓN A LOS PUNTOS A, B Y C EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO ESPECÍFICO Y ACUSE DE AVISO.

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó un establecimiento ubicado en la planta baja de un inmueble de dos niveles; en el que se desarrolla el aprovechamiento de venta de refacciones y reparación de vehículos, en una superficie de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150.

Asimismo asentó, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, que durante el desarrollo de la misma fueron exhibidos:

- 1) Original del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha veinte de octubre de dos mil ocho, con vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, para el inmueble objeto del presente procedimiento, con número de folio JIRO6358308 con uso del suelo clasificado: tienda de productos básicos y especialidades.
- 2) Aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil, expedido por Ventanilla Única de Cuauhtémoc, con fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, folio trescientos cuarenta (340), para venta de artículos manufacturados, en una superficie de veinticinco metros cuadrados (25 m²).



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020**

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, se presumen válidos salvo prueba en contrario, ello 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, 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.*-----

Tocante a la documental exhibida al momento de la visita de verificación consistente en copia simple del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, con número de folio JIRO6358308, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha veinte de octubre de dos mil ocho, para el domicilio visitado, con uso del suelo clasificado: tienda de productos básicos y especialidades, es de señalar que contaba con vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, es decir hasta el ocho de noviembre de dos mil diez, resultando evidente que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, por lo tanto carece de validez jurídica, aunado al hecho que señala una actividad diversa y por tanto no ampara que las actividades observadas se encuentren permitidas en el inmueble que nos ocupa y en consecuencia existe imposibilidad de tomarla en cuenta al momento de emitir la presente resolución administrativa.-----

Ahora bien, por lo que respecta al aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil, expedido por Ventanilla Única de Cuauhtémoc, con fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, folio trescientos cuarenta (340), para venta de artículos manufacturados, en una superficie de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>), es de señalar, que para el caso que aquí se analiza, no cumple con los requisitos de idoneidad, y por ende no resulta ser suficiente para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita; tal afirmación se colige en virtud de que la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, dicha instrumental solo adquiere eficacia probatoria si es adminiculada con otra probanza relacionada con el alcance del acto administrativo en cita, tal y como lo es, un Certificado de Zonificación, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 125, fracciones I y III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su ingreso); hipótesis en la cual, su valor probatorio se constreñiría a acreditar haber ejercido durante el plazo de vigencia de un certificado el derecho conferido para ejecutar las actividades para las que se expiden los instrumentos de cuenta, circunstancia que en el presente caso, no aconteció, toda vez que los citados documentos señalan actividades diversas a las observadas por la persona especializada en funciones de verificación.-----

II.- De lo anterior, es oportuno indicar que la documental idónea para determinar si el inmueble materia del presente procedimiento cumple con el objeto de la orden de visita de verificación, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), toda vez que en dicho documento público se hacen



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020**

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, así como lo establecido en el artículo 21, párrafo cuarto del precitado Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

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

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el 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 (vigente al momento de la visita de verificación).** -----

**Artículo 21.** -----

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

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

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

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

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición. -----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor; -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020

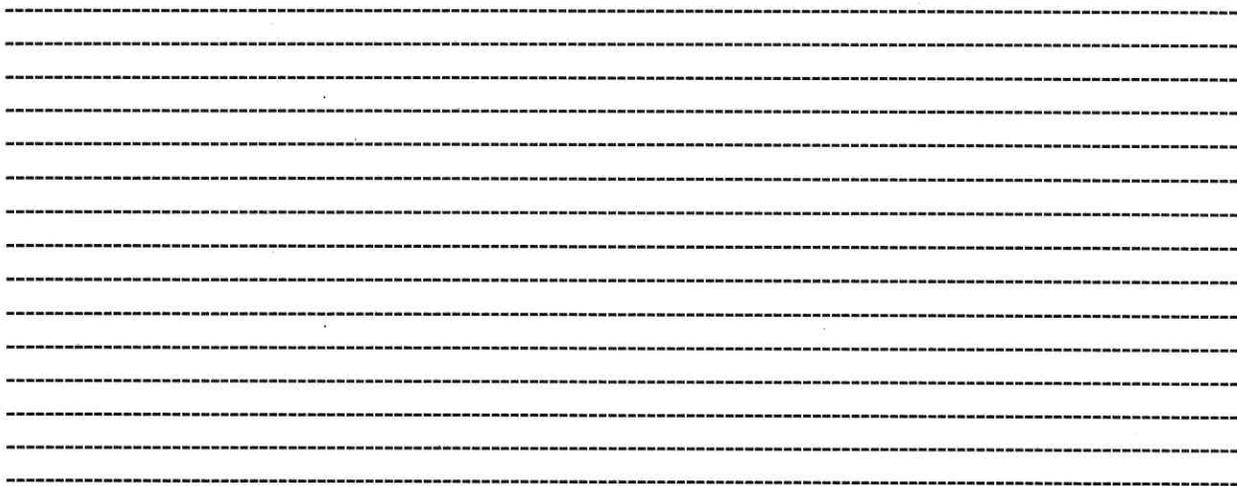
La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o
b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

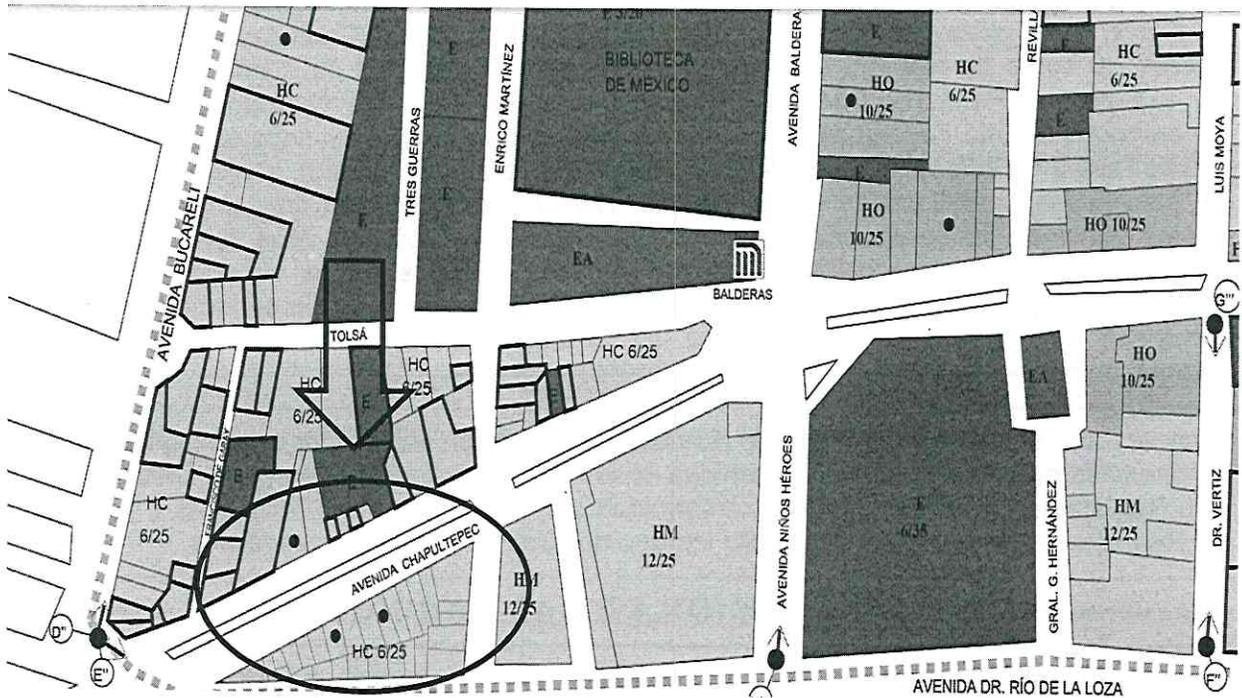
De lo antes expuesto y considerando que mediante acuerdo de fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se hizo efectivo el apercibimiento decretado y en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito ingresado a través de la Oficialía de Partes de este Instituto el día veinticinco de febrero dos mil veinte, es de concluir que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, no acreditó contar con un Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa, con el que se amparara que tanto las actividades como la superficie en que se ejecutan en el establecimiento visitado, sean permitidas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de septiembre del dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

En ese sentido y a efecto de determinar la zonificación aplicable al inmueble visitado, esta autoridad procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, de cuyo contenido se advierte que el inmueble visitado se circunscribe dentro del polígono de aplicación del actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día quince de septiembre del dos mil, del cual se desprende en su plano de divulgación que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación HC 6/25 (habitacional con comercio, seis (6) niveles máximos de construcción y veinticinco por ciento (25%) de área libre), como se aprecia en las siguientes imágenes obtenidas del referido plano:





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020



Ahora bien, para determinar si el aprovechamiento de venta de refacciones y reparación de vehículos, observado al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitido en la zonificación **HC 6/25** (habitacional con comercio, seis (6) niveles máximos de construcción y veinticinco por ciento (25%) de área libre), esta autoridad procedió a consultar la "Tabla de Usos del Suelo" del referido Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, de cuyo análisis se pudo advertir que los usos referidos no se encuentran permitidos y por ende se encuentran prohibidos. -----

Con lo que resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

**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.-

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, 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** (vigente al momento de la visita de verificación). -----

**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".-----

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020

Se colige lo anterior, 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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, contar con Certificado de zonificación vigente así como de respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día quince de septiembre del dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), al ejercer únicamente las actividades permitidas en la zonificación HC 6/25 (habitacional con comercio, seis (6) niveles máximos de construcción y veinticinco por ciento (25%) de área libre), aplicable al inmueble en el que se encuentra el establecimiento que nos ocupa, circunstancia que no aconteció en especie, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedaran comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público, esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la visitada, misma que se encuentra debidamente decretada en el Considerando Tercero de la presente resolución, debe ser considerada como grave, toda vez que ejerce actividades prohibidas en la zonificación, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de manera permanente, en virtud de que existió una intencionalidad de ejercer actividades prohibidas, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada 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; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un establecimiento con aprovechamiento de "venta de refacciones y reparación de vehículos", desarrollado en una superficie de 45 m² (cuarenta y cinco metros cuadrados), el cual genera ingresos; circunstancias que resultan suficientes para determinar que el establecimiento objeto de la visita de verificación en funcionamiento garantiza rentabilidad en virtud de las ganancias que genera, por tanto, atendiendo a la actividad, la superficie ocupada y los servicios del establecimiento de mérito, esta autoridad determina que la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, no es una infractora económicamente débil, toda vez que cuenta con solvencia financiera; circunstancia que otorga plena convicción para decretar que la multa que se impondrá no resultara desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020**

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

**CUARTO.-** Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

**SANCIONES**

I.- En términos de lo determinado en el Considerando Tercero, por no acreditar contar con Certificado de zonificación vigente así como no respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día quince de septiembre del dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), al realizar actividades que se encuentran prohibidas, es procedente imponer a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$86.88 (ochenta y seis pesos 88/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$65,160.00 (SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 y 191 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracciones I y V 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 veinte.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar con Certificado de zonificación vigente así como no respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en avenida Doctor Río de la Loza, número doscientos cuarenta y uno (241), colonia Doctores, código postal seis mil setecientos veinte (06720) demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública 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.

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja surtir sus efectos jurídicos y se constituye en sanción consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020

de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

III. Clausura parcial o total de obra;

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:

III. Clausura parcial o total de la obra.

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.

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, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020**

emanen de dichas leyes.

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$86.88 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$31,693.80 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2020.

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

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

- A. Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al 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, de conformidad con 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.
- B. Se hace del conocimiento de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; 1) exhiba el recibo de pago de la multa impuesta, 2) acredite contar con Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en el que se advierta que las actividades y superficie en que se desarrollan, observadas en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas o 3) en su caso acredite el cese de las actividades consistentes en venta de refacciones y reparación de vehículos en el inmueble que nos ocupa. 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 se cita a continuación, 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."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020

RESUELVE

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para 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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por no acreditar contar con Certificado de zonificación vigente, así como no respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, al realizar actividades que se encuentran prohibidas (venta de refacciones y reparación de vehículos), se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 750 (SETECIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$86.88 (ochenta y seis pesos 88/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$65,160.00 (SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Independientemente de la multa impuesta, por no acreditar contar con Certificado de zonificación vigente así como no respetar la zonificación aplicable al inmueble de mérito de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda al realizar actividades que se encuentran prohibidas (venta de refacciones y reparación de vehículos) se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en avenida Doctor Río de la Loza, número doscientos cuarenta y uno (241), colonia Doctores, código postal seis mil setecientos veinte (06720) demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.

**QUINTO.-** En virtud de lo anterior y derivado del cambio de situación jurídica en el inmueble visitado, la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** deja de surtir sus efectos y se constituye en sanción, consistente en la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, por lo que en cumplimiento a la presente determinación se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y en su lugar se ordena colocar sellos de clausura.

**SEXTO.-** Se **APERCIBE** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, serán acreedoras a una multa y se hará uso de la fuerza pública 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 de la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2020**

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 las multas impuestas, en caso contrario y 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 de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** 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. -----

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio [redacted] ubicado en avenida [redacted] colonia [redacted] código postal [redacted] demarcación territorial [redacted] Ciudad de México. mismo que se identifica [redacted] en la [redacted] de [redacted]. -----

**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 por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró  
LIC. EDUARDO VILLEGAS HERNÁNDEZ

Revisó  
LIC. OLIVIA VAZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO