



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

En la Ciudad de México, a veintisiete de abril de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Anastasio G. Bustamante, Número 63 (sesenta y tres), Colonia Martin Carrera, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07070 (siete mil setenta), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/296/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha diecisiete de enero 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/097/2020, misma que fue ejecutada el veinte del mismo mes y año, por el servidor público Irving Alfaro Caballero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El treinta y uno de enero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por [REDACTED] quien se ostentó como titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis de febrero del mismo año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte.-----

4.- Mediante proveído de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día trece de abril del dos mil veintiuno, a las diez horas con treinta minutos.-----

5.- El día trece de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del [REDACTED] reconociéndole personalidad como titular del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos; turnándose el presente expediente a la fase de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

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".

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:

CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE OCHO AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN; FOLIO 14456-151VAJO19 PARA UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS PARA EL USO DE TIENDA DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

Por lo que al advertir que dicha documental, también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, firmado por [redacted] quien se ostentó como titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

[redacted] por mi propio derecho y en mi carácter de Titular del Establecimiento Mercantil, con giro de venta de Materiales para construcción y Tlapalería en general denominado [redacted] (...)

I.- El suscrito, [redacted] es Titular del Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, con el giro de venta de Materiales para Construcción y Tlapalería en general denominado [redacted] (...) lo cual acredito en términos del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio GAMAVAP2019-05-14002628770 de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, [...]

[...]

Como se desprende del Acta de Visita de Verificación, durante la visita se exhibió en original el Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 14456-151VAJO19 y fecha de expedición (8) de abril de dos mil diecinueve para el inmueble ubicado en Anastasio G. Bustamante número 63 en la colonia Martín Carrera, Alcaldía Gustavo A. Madero C.P.07070, con vigencia de UN AÑO, el cual señala que al inmueble le corresponde una zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m2 de la superficie total del terreno), asimismo señala que la superficie del predio es de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (243 mts2), y dentro de los USOS DEL SUELO PERMITIDOS el de Tiendas de Materiales de Construcción y Tlapalerías, documento que cumple con lo solicitado en la Orden de Vista de Verificación Administrativa con número de folio OV/CDMX/097/2020 en su apartado correspondiente: [...] (SIC).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 14456-151VAJO19, de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Anastasio G. Bustamante, Número 63 (sesenta y tres), Colonia Martin Carrera, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07070 (siete mil sesenta), en esta Ciudad, le aplica la zonificación HC/3/30/M (Habitacional CON Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción,, 30% mínimo de área libre y densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie del terreno), asimismo se advierte que el uso para "Tienda de materiales de construcción" está PERMITIDO.-----
2. Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio GAMAVAP2019-05-1400268770, clave del establecimiento GAM2019-015-14NAVBA00268770, de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que [REDACTED] en su carácter de titular del establecimiento mercantil denominado "Materiales Bustamante 63", hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SEDECO), sobre el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Venta de materiales para construcción y tlalpería en general", en una superficie de 252 m² (doscientos cincuenta y dos metros cuadrados), ubicado Calle Anastasio G. Bustamante, Número 63 (sesenta y tres), Colonia Martin Carrera, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07070 (siete mil setenta), en esta Ciudad.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"[...] Manifiesto en este acto que mis alegatos en atención al requerimiento formulado por esta autoridad mediante acuerdo de fecha diecinueve de marzo de dos mil veintiuno, los presente por escrito en la fecha de la presente diligencia en la oficialía de aparte de este y se le asignó el número de folio 02971 (cero dos mil novecientos sesenta y uno) mismos que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic). -----

En esa tesitura, en su escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el trece de abril de dos mil veintiuno, al cual se le asignó el folio 02971, señaló los siguientes alegatos: -----

"[...] Como se desprende del Acta de Visita de Verificación, durante la visita se exhibió en original el Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo con Número de folio 14456-151VAJO19 y fecha de expedición ocho (8) de abril de dos mil diecinueve para el inmueble ubicado en Anastasio G. Bustamante número 63 en la colonia Martin Carrera, Alcaldía Gustavo A. Madero C.P. 07070, el cual señala que la inmueble le corresponde una zonificación HC/3/30/M (...) y dentro de los USOS DEL SUELO PERMITIDOS el de tiendas de Materiales de Construcción y Tlalperías, documento que cumple con lo solicitado en la Orden de Visita de Verificación Administrativa con número de folio OV/CDMXDU/097/2020 en su apartado correspondiente [...]" (sic). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

Manifestaciones de las cuales esta autoridad se pronunciará en párrafos posteriores.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinte de enero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble constituido por dos niveles, donde en la planta baja se localiza un establecimiento denominado [REDACTED] con el aprovechamiento de "Venta de materiales para construcción".-----

Ahora bien, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, durante la visita de verificación fue exhibido original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 14456-151VAJO19, de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, mismo que contaba con una vigencia de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto es hasta el nueve de abril de dos mil veinte, por lo que resulta evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha veinte de enero del dos mil veinte, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado en cita se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie del terreno), así mismo se advierte que está permitida la actividad de "Venta de materiales de para construcción"; en esa tesitura, y toda vez que del acta de visita de verificación de fecha veinte de enero de dos mil veinte, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este instituto, asentó que en el inmueble que nos ocupa se desarrollaba la actividad de "Venta de materiales para la construcción", se pone de manifiesto que dicha actividad se encuentra permitida para el inmueble verificado.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el [REDACTED] titular del establecimiento mercantil denominado [REDACTED] ubicado en el inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de la actividad desarrollada, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 14456-151VAJO19, de fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con 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".-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

Lo anterior, en relación con lo establecido en los numerales 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

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

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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

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

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

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que el [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/097/2020

resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble de merito.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted] titular del establecimiento materia del presente procedimiento y/o a la [redacted] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 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.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

ELABORÓ LIC. ANA FELICIA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ LIC. KARALIA ESPINOSA RIVERO CRUZ