



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/372/2021

En la Ciudad de México, a veintiséis de enero de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Dr. Andrade, número cuatrocientos cuarenta y uno (441), local B, colonia Buenos Aires, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos ochenta (06780), Ciudad de México, con denominación "AUTOPARTES RODRÍGUEZ", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes: -----

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

1.- El veintinueve de noviembre del año próximo pasado, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/372/2021, misma que fue ejecutada al día posterior, por el servidor público Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El treinta de noviembre del año que antecede, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, consistente en la suspensión total temporal de actividades del 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 similar data. -----

3.- El seis de diciembre de la pasada anualidad, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como arrendatario del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de nueve de diciembre del año que antecede, por medio del cual se tuvo por acreditada la calidad del promovente, como titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, asimismo por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, también, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizado al ciudadano [REDACTED], en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- El trece de enero de los corrientes, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos no realizó ninguna manifestación, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

5.- El trece de enero de la presente anualidad, se acordó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades y el retiro de sellos colocados en el establecimiento objeto del presente procedimiento, ello en atención a los escritos ingresados en la Oficialía de Partes de este Instituto, en fechas seis y catorce de diciembre de la anualidad que antecede, firmados por el ciudadano [REDACTED]. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/372/2021

en términos de los siguientes: -----

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

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Sustanciación 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 incurridos 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, 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, 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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, 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 Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/372/2021

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADO DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ CONFIRMARLO EL VISITADO, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO. PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDO EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN "AUTOPARTES RODRÍGUEZ". CON LA FINALIDAD DE DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE TRES NIVELES SOBRE EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA EXTERIOR (PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES), CON FACHADA COLOR BEIGE, CON LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA, UNO DE ELLOS, EL DE LA DILIGENCIA QUE NOS OCUPA, TAMBIÉN UBICADO EN PLANTA BAJA, CUENTA CON FACHADA COLOR BLANCO Y TOLDO SUPERIOR DE LONA PLÁSTICA DONDE SE LEE LA DENOMINACIÓN "AUTOPARTES RODRÍGUEZ", DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE VENTA DE AUTOPARTES. HAGO RECORRIDO Y OBSERVO UNA PEQUEÑA BARRA MOSTRADOR DE CRISTAL Y ANAQUELES METÁLICOS CON AUTOPARTES QUE SON OFERTADAS. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES COMERCIAL CON ACTIVIDAD DE VENTA DE AUTOPARTES. 3. NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 16.00 M2 (DIECISEIS METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 16.00 M2 (DIECISEIS METROS CUADRADOS). 5. EL INMUEBLE SE UBICA SOBRE LA CALLE DE DR. ANDRADE EN ESQUINA CON EL VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMÁN VALDÉS. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS SON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación medularmente observó un inmueble constituido de planta baja y dos niveles superiores, con locales comerciales en planta baja, uno de ellos con denominación "AUTOPARTES RODRÍGUEZ", advirtiendo en su interior que el aprovechamiento es de "venta de autopartes", actividad que se desarrolla en una superficie de dieciséis metros cuadrados (16 m²), misma que fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.

Asimismo el personal especializado, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibió los documentos siguientes:

- SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, PARA EL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA CON FOLIO 9792-151RODA21.
 - II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON FOLIO CUAVAC202107-1500327389.

Por lo que respecta a los hechos señalados con antelación, 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 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/372/2021

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalar que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede a realizar un estudio en relación a las manifestaciones formuladas en el escrito de observaciones por la persona visitada, dentro de las cuales, se advierte que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

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

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición dieciséis de junio de dos mil veintiuno, folio 9792-151RODA21, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el domicilio materia del presente procedimiento, documento público al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de quince de julio de dos mil veintiuno, folio CUAVAP2021-07-1500327383, clave del establecimiento CU2021-07-15DAVBA00327383, para el domicilio de mérito, registro al que se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. -----

Ahora bien, a efecto de acreditar que el aprovechamiento de "VENTA DE AUTOPARTES"; desarrollado en una superficie de dieciséis metros cuadrados (16 m²), se encontraba permitido para el establecimiento objeto del presente procedimiento. Al momento de la visita de verificación administrativa y durante la substanciación del presente procedimiento la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición dieciséis de junio de dos mil veintiuno, folio 9792-151RODA21, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

En ese sentido, del Certificado de estudio se desprende que al inmueble visitado, le aplica la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre; en donde



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/372/2021

el uso de suelo para Refaccionarias y Accesorios con instalación a vehículos, se encuentran permitidos en una superficie del local a ocupar de dieciséis punto cero cuatro metros cuadrados (16.04 m²), haciéndose evidente, que la actividad y superficie observadas en el establecimiento objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento. -----

En ese contexto, esta autoridad determina que por lo que hace a las actividades y superficie observadas en el establecimiento visitado, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

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 previsto en los artículos 11, párrafo primero, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

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

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.-----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la restante prueba aportada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

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

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 administrativa, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/372/2021

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

TERCERO.- Por lo que hace a las actividades observadas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación de trato, el ciudadano [REDACTED], 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 resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el establecimiento. -----

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, o al ciudadano [REDACTED], persona autorizada para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró:
Lic. Miguel Ángel Esquerza Sánchez

Supervisó:
Lic. Jesús Daniel Vázquez Guerrero