EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/981/2022

En la Ciudad de México, dos de febrero de dos mil veintitrés.----------
---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Congreso de la Unión, número quinientos veintitrés (523), colonia Santa Anita, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil trescientos (08300), Ciudad de México, con denominación "Refaccionaria Alcoholic Biker Girls", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- Con fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/981/2022, la cual fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por Paola Michel Ayala Razo, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observado0s; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de diciembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5774/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

2.- Con fecha quince de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [redacted] quien se ostentó como [redacted] del inmueble en el que se ubica el establecimiento materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha tres de enero de dos mil veintitrés, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se previno a la promovente, a efecto de que exhibieran original y/o copia certificada de los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibida 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. ----------
---

3.- Por acuerdo de fecha veintitrés de enero de dos mil veintitrés, visto el escrito ingresado en fecha dieciocho del mismo mes y año, signado por la ciudadana [redacted] se tuvo por no desahogada la prevención, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en el numeral anterior, en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito ingresado a través de la oficialía de partes de este Instituto el día quince de diciembre de dos mil veintidós, de conformidad con los artículos 45 última parte del primer párrafo, 49 y 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------
---

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de

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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/981/2022

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis 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 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, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 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. ----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con 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 las actuaciones 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, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----------

---

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORADA DE SER EL CORRECTO EL JBICADO EN AVENIDA CONGRESO DE LA UNIÓN NÚMERO 523 (QUINIENTOS VEINTITRÉS), COLONIA SANTA ANITA, ALCALDÍA IZTACALCO, CÓDIGO POSTAL 08300, POR ASI INDICARLO EN PLACAS OFICIALES DE NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA ORDEN AL SOLICITAR LA PRESENCIA DE PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA

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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/981/2022

Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SOY ATENDIDA POR LA C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE [redacted] A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, ENTREGÁNDOLE LA DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, PERMITIENDOME EL ACCESO PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA CON DIVERSOS ESTABLECIMIENTOS, EN LAS MARCADAS CON EL NÚMERO 4 Y 5 SON DOS ACCESORIAS DE FACHADA COLOR BLANCO CON ROJO, ARRIBA DEL ESTABLECIMIENTO CUENTAN CON LA LEYENDA REFACCIONARIA ALCOHOLIC BIKER GIRLS Y TALLER MECÁNICO, AL INTERIOR SE OBSERVA EN LA ACCESORIA MARCADA CON EL NÚMERO 4 UNA VITRINA CON ACCESORIOS Y REFACCIONES PARA MOTOCICLETAS, EN LA ACCESORIA MARCADA CON EL NÚMERO 5 ES EL TALLER MECÁNICO, CUENTA CON DIVERSAS REFACCIONES, HERRAMIENTAS, Y MAQUINARIA PARA LLEVAR A CABO REPARACIONES DE MOTOCICLETAS, EN CUMPLIMIENTO ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE SEÑALA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA CON DIVERSOS ESTABLECIMIENTOS, EN LAS MARCADAS CON EL NÚMERO 4 Y 5 SON DOS ACCESORIAS DE FACHADA COLOR BLANCO CON ROJO, ARRIBA DEL ESTABLECIMIENTO CUENTAN CON LA LEYENDA REFACCIONARIA ALCOHOLIC BIKER GIRLS Y TALLER MECÁNICO, AL INTERIOR SE OBSERVA EN LA ACCESORIA MARCADA CON EL NÚMERO 4 UNA VITRINA CON ACCESORIOS Y REFACCIONES PARA MOTOCICLETAS, EN LA ACCESORIA MARCADA CON EL NÚMERO 5 ES EL TALLER MECÁNICO, CUENTA CON DIVERSAS REFACCIONES, HERRAMIENTAS, Y MAQUINARIA PARA LLEVAR A CABO REPARACIONES PARA MOTOCICLETAS, EN LA PARTE EXTERIOR SE OBSERVAN DIECISIETE MOTOCICLETAS ESTACIONADAS SOBRE UN ESPACIO DE JARDINERA QUE ESTA SOBRE LA BANQUETA; 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE LA ACCESORIA MARCADA CON EL NÚMERO 4 ES DE VENTA DE ACCESORIOS Y REFACCIONES PARA MOTOCICLETAS Y EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DE LA ACCESORIA MARCADA CON EL NÚMERO 5 ES DE TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS; 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES ESTACIONAMIENTO PARA LAS MOTOCICLETAS QUE SE VAN A REPARAR O SE ESTÁN REPARANDO; 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINARLA TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO AL INTERIOR DE TODO EL INMUEBLE, SÓLO AL OCUPADO POR EL ESTABLECIMIENTO; B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DE AMBAS ACCESORIAS ES DE 38 M2 (TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) Y AL EXTERIOR ES DE 19 M2 (DIECINUEVE METROS CUADRADOS); 5. INDIQUÉ ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA, SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE EMILIANO ZAPATA Y AVENIDA HIDALGO, A 60 METROS DE EMILIANO ZAPATA, RESPECTO DE LAS DOCUMENTALES SEÑALADAS EN LOS INCISOS A, B Y C, SOLAMENTE SE EXHIBE EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL Y EL AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, AMBOS DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS..

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble de planta baja con diversos locales comerciales, señalando que el establecimiento visitado ocupa las accesorias marcadas con los números cuatro (4) y cinco (5) con los aprovechamientos de venta de accesorios y refacciones para motocicletas en el local cuatro (4), así como taller mecánico de motocicletas en el local cinco (5), en una superficie de treinta y ocho metros cuadrados (38.00 m^2) al interior de ambas accesorias y diecinueve metros cuadrados (19.00 m^2) al exterior, superficies que determinó empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150. ----------

---

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

---

I.- **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL** EXPEDIDO POR **SEDUVI**, TIPO **ORIGINAL**, CON FECHA DE EXPEDICIÓN **NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS**, CON VIGENCIA DE **NO ESPECIFICA, CON FOLIO NO. 71150-151CRMI22D, PARA EL DOMICILIO DE AVENIDA CONGRESO DE LA UNIÓN NÚMERO 525, COLONIA SANTA ANITA, CODIGO POSTAL 08300, DELEGACION IZTACALCO, CUENTA CATASTRAL [redacted] SUPERFICIE DEL PREDIO 268.60 M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).**

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 **NUEVE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS**, CON VIGENCIA DE **PERMANENTE, FOLIO IZCAVAP2022-11-0900361976, CLAVE DE ESTABLECIMIENTO IZC2022-11-09RAVBA00361976, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCATIL DENOMINADO BOUTIQUE Y REFACCIONARIA GEMA MOTO SERVICIO SHARK, DOMICILIO AVENIDA CONGRESO DE LA UNIÓN, NÚMERO 525, COLONIA SANTA ANITA, CODIGO POSTAL 08300, DELEGACION IZTACALCO, SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS 40 (CUARENTA METROS CUADRADOS), GIRO MERCANTIL: OTRO- VENTA DE REFACCIONES - ACCESORIOS Y REPARACIÓN DE MOTOCICLETAS..**

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

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

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 sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.----------

En este sentido, por lo que toca al original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 71150-151CRMI22D, con fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil veintidós y original de Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZCAVAP2022-11-0900361976, con fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil veintidós, ambos para el inmueble ubicado en Avenida Congreso de la Unión, número quinientos veinticinco (525), colonia Santa Anita, demarcación territorial Iztacalco, es de señalar que **fueron emitidos para un domicilio diverso al señalado en la orden de visita de verificación**, aunado a que si bien, fueron presentados durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala:----------

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ----------

*"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio**, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes…"* ---------- *(énfasis añadido).*

II.- Considerando que el veintitrés de enero de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo en el que se hizo constar que la ciudadana [redacted] no desahogo la prevención formulada mediante proveído de fecha tres del mismo mes y año, a pesar que de conformidad con el artículos 45 de la Ley

Cazalina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 5737 77 00

de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, contaba con un término de cinco días hábiles siguientes a su notificación para subsanar la falta, se tuvo por no presentado el escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día quince de diciembre de dos mil veintidós, en consecuencia no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno. ----------

---

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble en el que se ubica el establecimiento que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: ----------

---

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

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

---

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

---

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----------

---

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.----------

---

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

---

Artículo 21. ----------

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. ----------

---

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

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

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere 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. ----------

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. ----------

---

Por lo tanto, al realizar una actividad regulada consistente en venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, en el que demuestre que las actividades que desarrolla se encuentran permitidas; y toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones indicadas, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan: ----------

---

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

Artículo 10.- *Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:* ----------

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación; ----------

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. ----------

---

Artículo 281.- *Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."* ----------

---

Bajo el análisis anterior, al realizar la actividad de "venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas", la persona visitada estaba obligado a demostrar durante la substanciación del presente procedimiento de verificación administrativa, específicamente, durante el término de ofrecimiento de pruebas, contar con un certificado único de zonificación de uso del suelo vigente que ampare que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación está permitido, hecho que no fue acreditado, por lo que la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:----------

---

Artículo 43. *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.*----------

---

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:----------

---

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

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

---

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

---

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".*----------

---

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 dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto al realizar una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que los aprovechamientos de venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas, se encuentran permitidos para ser desarrollados en el inmueble en el que se ubica el establecimiento visitado, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las

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

sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-

---

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad procede a lo siguiente: ----------

---

---------- **I N D I V I D U A L I Z A C I Ó N D E L A S S A N C I O N E S** ----------

---

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta el interés público, toda vez que al momento de la diligencia de verificación realizaba los aprovechamientos de venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas, sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa que ampare su ejecución; 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; toda vez que los aprovechamientos desarrollados al momento de la visita de verificación en el establecimiento materia de este procedimiento, son de venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas, en una superficie de treinta y ocho metros cuadrados (38.00 m^2) al interior y diecinueve metros cuadrados (19.00 m^2) al exterior, se colige que dicho giro mercantil alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo; así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el inmueble visitado, tal y como lo son una vitrina, accesorios, refacciones, herramientas y maquinaria observados durante la diligencia de verificación, y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que [redacted] ----------

---

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.----------

---

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:----------

---

---------- **S A N C I O N E S** ----------

I.- Por no acreditar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que los aprovechamientos de venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico

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

de motocicletas, se encuentran permitidos, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos ($96.22 M.N.), resulta la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS 00/100 M/N ($9,622.00)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 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 veintidós.----------

II.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, para que se abstenga de realizar las actividades de venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas advertidas al momento de la diligencia, hasta en tanto cuente con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones previstas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que se encuentran permitidas para su desarrollo en el inmueble visitado; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. ----------

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:*** ----------

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; ----------

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

Artículo 174. *Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:*----------

VIII. Multas.----------

Artículo 190. *Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.*----------

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

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 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.----------

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.----------

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

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

I. Amonestación con apercibimiento; ----------

II. Multa; ----------

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

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

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

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de $96.22 pesos mexicanos, el mensual es de $2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual $35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2022.----------

----

----------**E J E C U C I Ó N D E L A S A N C I Ó N**----------

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

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

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

Fiscal de la Ciudad de México.----------

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

---

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

---

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

---

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

----------**R E S U E L V E** ----------

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

---

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.----------

---

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos ($96.22 M.N.), resulta la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS 00/100 M/N ($9,622.00)**.----------

---

CUARTO.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y requiere a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, para que se abstenga de realizar las actividades de venta de accesorios y refacciones para motocicletas, así como taller mecánico de motocicletas advertidas al momento de la diligencia, hasta en tanto cuente con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones previstas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que se encuentran permitidas para su desarrollo en el inmueble visitado; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. ----------

---

QUINTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un

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

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 del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.----------

SEXTO.- 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.----------

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa ubicado en Avenida Congreso de la Unión, número quinientos veintitrés (523), colonia Santa Anita, demarcación territorial Iztacalco, código postal cero ocho mil trescientos (08300), Ciudad de México, con denominación "Refaccionaria Alcoholic Biker Girls", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación. ----------

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

NOVENO.- CÚMPLASE.----------

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

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

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