



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

En la Ciudad de México, a uno de marzo de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Puerto Aéreo, número ciento treinta y cuatro (134), colonia Moctezuma Segunda Sección, código postal quince mil quinientos treinta (15530), demarcación territorial Venustiano Carranza, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El cinco de enero de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, la cual fue ejecutada el día seis del mismo mes y año, por Julio García Loera, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas el nueve de enero de dos mil veintitrés, en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/129/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinte de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como representante legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, formuló observaciones que consideró pertinentes respecto del acta de visita de verificación y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el quince de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada en el procedimiento y se tuvieron por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintiséis de enero de dos mil cinco, 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 materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente: -----

Plenamente constituido en el domicilio de merito constatedo con la nomenclatura oficial, sobre via publica, dando fe por cierto el visitado a quien se le hace saber el motivo de nuestra presencia así como el objeto y alcance de la orden, el C. [redacted] y quien permite el acceso y desarrollo de la diligencia, hizo constar: 1. Se trata de un predio en el cual existe una gasolinera de PEMEX con siete bombas despachadoras al fondo cuenta con un cuerpo constructivo de planta baja y un nivel, fachada blanca con negro, el cual en planta baja cuenta con un establecimiento mercantil "OXXO" y en primer nivel se encuentra el área administrativa de la gasolinera, también se observa una bodega y sanitarios, así como áreas de estacionamiento techadas. En el predio se observan tres depósitos de combustibles enterrados en el suelo. El área de bombas también se encuentra techada. 2. Las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio 1,700.00 m² (mil setecientos metros cuadrados) b) Superficie destinada al aprovechamiento, 1,700.00 m² (mil setecientos metros cuadrados). 3. Se encuentra entre las calles norte 9 y norte 13, hacienda esgrima con calle Norte 9 respecto a las incisas A, B, C y D, la exhibida se describe en el apartado correspondiente. 7

Así pues, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación, de manera medular advirtió que se trata de un predio en el cual existe una gasolinera de PEMEX, con siete bombas despachadoras, al fondo cuenta con un cuerpo constructivo de planta baja con un establecimiento mercantil denominado "OXXO" y un primer nivel con área administrativa propia de la gasolinera, así mismo observó bodega, sanitarios y un área de estacionamiento; el aprovechamiento se desarrolla en una superficie de mil setecientos metros cuadrados (1,700 m²), medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidos los siguientes instrumentos: ----

siguientes documentos: Exhibe Certificado Único de Calificación de uso del Sello Digital de fecha 30 de octubre de 2019, folio: 61792-151/11/19/D, para el domicilio en que se actúa Expedido por SEVINT. No indica vigencia. Exhibe original de Expediente de constancia de alineamiento y número oficial, de fecha 20 de octubre de 2004, para el domicilio en que se actúa con folio 000733, expedido por la alcaldía Venustiano Carranza con vigencia de dos años. Exhibe original de Nisa para el fin Enumeramiento de establecimientos mercantiles con giro de baja impacto con fecha del 20 de Noviembre del 2012, con folio VCMAP 2012-11-21-00067743, expedido con la alcaldía Venustiano Carranza, para el domicilio que nos ocupa. Para el giro de venta de gasolina y estaciones de gas combustible en una superficie de 650.00 m² (seiscientos cincuenta metros cuadrados) con vigencia permanente.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA. -----

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la "fe pública" el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica. -----

Ahora bien, respecto a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación; toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinte de enero de dos mil veintitrés, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. -----

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación y declarando que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en mil novecientos noventa y seis, no regulaba la emisión de un Dictamen de Impacto Urbano, ni tampoco era requisito para construir la gasolinera, señalando que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, de acuerdo con el principio consagrado en el primer párrafo del artículo 14 constitucional; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

Por otra parte, en la audiencia celebrada el quince de febrero de dos mil veintitrés se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento, quien realizó alegatos de forma verbal, manifestando que cuando fue emitida la licencia de construcción para la estación de servicio no era requisito el dictamen de impacto urbano, amparándose ante el principio de que a ninguna Ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna; de conformidad con el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado 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 de Certificado de Zonificación para Uso Específico, folio 15026, de fecha de expedición quince de julio de mil novecientos noventa y siete, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos del artículo 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----
- 2.-** Original de Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, folio CE105742/1998, de fecha de expedición veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y ocho, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos del artículo 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----
- 3.-** Original de Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 15879, de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil uno, para el inmueble visitado, misma que se valora en términos del artículo 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----
- 4.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 41778-151MEER17D de fecha de expedición cinco de diciembre de dos mil diecisiete, para el inmueble visitado, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

5.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 61792-151ALMA19D de fecha de expedición treinta de octubre de dos mil diecinueve, para el inmueble visitado, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

6.- Original del Aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil, con número de folio 344, con sello de Ventanilla Única de la entonces Delegación Venustiano Carranza de fecha diecinueve de abril de dos mil uno, para el inmueble visitado, mismo que se valora en términos del artículo 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

7.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio VCAVAP2012-11-21-00067743 de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno. -----

8.- Original de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0733/2021, de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, de la que se desprende que al predio ubicado Boulevard Puerto Aéreo, colonia Moctezuma Segunda Sección, demarcación territorial Venustiano Carranza, se le asignó el número oficial ciento treinta y cuatro (134), el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. -----

Respecto a la prueba consistente en la constancia de alineamiento y/o número oficial, con número de folio 0733/2021, es de señalar que con dicha constancia se acredita el número oficial que le corresponde al predio visitado. -----

Ahora bien, con relación al Aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil, con número de folio 344 y del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

Bajo Impacto con número de folio VCAVAP2012-11-21-00067743 de fecha veinte de noviembre de dos mil doce, si bien se desprende, en su parte medular, que se refieren a un establecimiento ubicado en Boulevard Puerto Aéreo, número ciento treinta y cuatro (134), colonia Moctezuma Segunda Sección, código postal quince mil quinientos treinta (15530), demarcación territorial Venustiano Carranza, con giro de "Gasolinera y venta de gasolina, diésel o gas lp en gasolineras y estaciones de gas carburante", es de señalar que únicamente se trata de manifestaciones unilaterales de la voluntad, en las que la persona interesada dio aviso a la ahora Alcaldía Cuauhtémoc el día **diecinueve de abril de dos mil uno y veinte de noviembre de dos mil doce** respectivamente, del inicio de actividades, sin embargo dichos documentos no cumplen con los requisitos de idoneidad para acreditar que la actividad observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida para ser desarrollada en el inmueble visitado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, lo cual, es el objeto del presente procedimiento.

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

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

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

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

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

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; -----

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. ---



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la persona visitada presentó original del certificado de zonificación para uso específico, folio 15026, de fecha de expedición quince de julio de mil novecientos noventa y siete; el certificado de zonificación para usos del suelo específico, folio CE105742/1998, de fecha de expedición veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y ocho; y el certificado de zonificación para uso del suelo específico, folio 15879, de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil uno, todos emitidos para el inmueble visitado, los cuales en términos del artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Primera Sección del Diario Oficial de la Federación el cuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, contaban con una vigencia de dos años para ejercer el derecho que conferían a partir del día siguiente a la fecha de su expedición, por lo que una vez ejercido, no sería necesario obtener una nueva certificación a menos que se modificara el uso; por otro lado de conformidad con el artículo 125, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve de enero de dos mil catorce, establecía que ejercido el derecho conferido en el certificado único de zonificación de uso del suelo específico, no sería necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modificara el uso y superficie solicitado en el inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, por lo que al haber sido abrogado el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, en su versión de mil novecientos noventa y siete, perdieron su vigencia al momento de actualizarse el Programa Delegacional con el que fueron expedidos, es decir con la aprobación y publicación en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México el veintiséis de enero de dos mil cinco, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal, a continuación se transcriben los preceptos legales antes citados para mayor referencia: -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Primera Sección del Diario Oficial de la Federación el cuatro de junio de mil novecientos noventa y siete. -----

Artículo 35.- Las certificaciones de zonificación tendrán una vigencia de dos años para ejercer el derecho que confieren, a partir del día siguiente a la fecha de su expedición. Ejercido el derecho conferido, no será necesario obtener una nueva certificación a menos que se modifique el uso. -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintinueve de enero de dos mil catorce. -----

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

III. Certificado de zonificación para uso del suelo específico, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. Este certificado tendrá una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud, cuando ésta se ingrese en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

Asimismo, también fueron exhibidas las impresiones de los certificados únicos de zonificación de uso del suelo digital con números de folio 41778-151MEER17D y 61792-151ALMA19D con fechas de expedición del cinco de diciembre de dos mil diecisiete y treinta de octubre de dos mil diecinueve, respectivamente ambos para el inmueble visitado. -----

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fueron expedidos los certificados, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 125 segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el catorce de enero de dos mil dieciséis, y 158 segundo párrafo del citado reglamento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el tres de octubre de dos mil dieciocho, respecto de cada uno de los certificados, dispositivos de los cuales se desprende que el tiempo para ejercitar las actividades para las que se expidieron los certificados señalados sería de un año a partir del día siguiente al de su expedición, es decir, contaban con vigencia hasta el seis de diciembre de dos mil dieciocho y treinta de octubre de dos mil veinte, respectivamente, por lo que al momento de la visita de verificación no se encontraban vigentes, aunado a que no presento documental alguna con la que acreditara haber ejercido el derecho conferido. -----

Ahora bien, toda vez que en el inmueble visitado se realizan actividades reguladas, en términos de lo dispuesto en el precitado Reglamento de la de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la visita de verificación, la persona visitada tiene la obligación de disponer en todo momento de un certificado de zonificación vigente que ampare que las actividades observadas al momento de la visita de verificación están permitidas; 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; -----

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." ---



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

Bajo el análisis anterior, al realizar las actividades observadas al momento de la visita de verificación, sin demostrar 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 su ejecución está permitida, 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. -----

Lo anterior, en relación con 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". -----

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con 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 de 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, al llevar a cabo la ejecución de 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, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que está permitido en el inmueble visitado llevar a cabo las actividades observadas al momento de la visita de verificación; de ahí que esta autoridad determine procedente imponer la sanción que quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

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: -----

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN** -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al realizar las actividades observadas al momento de la visita de verificación, sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación, que ampare que su desarrollo está permitido; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras. ---

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que en los autos del procedimiento en que se actúa obra la documental consistente en el instrumento notarial ochenta y ocho mil ochocientos cuarenta y dos (88,842), pasado ante la fe del Notario Público número doscientos treinta y seis (236), del entonces Distrito Federal, de diez de enero de dos mil once, del cual se desprende entre otras cosas, el aumento de capital social en la parte fija a la suma de

_____, a favor de la persona moral denominada '_____
_____ considerando lo anterior y que _____
_____, se advierte que la persona visitada _____
_____.

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 las sanciones. -----

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: -----

----- **SANCIÓN** -----

I.- Por no demostrar contar con un certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación está permitido en el inmueble visitado, se impone a la persona moral denominada



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

[REDACTED] una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **Diecinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N. (\$19,244.00)**, 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.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Artículo 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.

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

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 1º de febrero de 2022. -----

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

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

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

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

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **Diecinueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N. (\$19,244.00)**. -----

CUARTO.- Hágase del conocimiento de la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo del 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. -----

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/24/2023

ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

SEXO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, a través de su representante legal el ciudadano [REDACTED] o de la autorizada [REDACTED], en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- 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. -----

OCTAVO.- 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. VÍCTOR HUGO MIRANDA PALAFOX

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO