



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Vallejo número 1020 (mil veinte), colonia Industrial Vallejo, Alcaldía Azcapotzalco, código postal 02300 (dos mil trescientos), Ciudad de México, con denominación "Servicio Automotriz Kemper", mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El diecisiete de enero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Fernando Altamirano Caballero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/424/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha dos de febrero del año en curso, en el que se previno al promovente a efecto de que exhibiera original o copia certificada del documento con el que acredite su personalidad o el interés de su representada en el presente procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogarla en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- El día veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] a efecto de desahogar la prevención decretada en el punto anterior, recayéndole acuerdo de fecha veintitrés del mismo mes y año, en el que se tuvo por reconocida la personalidad del promovente como administrador único y el interés de su representada la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento de mérito, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

4.- Con fecha dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] administrador único de la persona moral denominada [REDACTED] titular



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

del establecimiento de mérito, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

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

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO EL DE CALZADA VALLEJO, NÚMERO 1020, COLONIA INDUSTRIAL VALLEJO, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO, CÓDIGO POSTAL 02300 POR CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA Y DARLO POR CIERTO EL C. [REDACTED] QUIEN ATIENDE EN CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, BAJO SU PROPIO DICHO. UNA VEZ EXPLICADO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA, SE ME BRINDAN LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.-SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA AMARILLA Y RODAPIÉ NEGRO, PORTÓN Y CORTINAS METÁLICAS, CON DENOMINACIÓN VISIBLE QUE A LA LETRA DICE: [REDACTED] AL INTERIOR OBSERVO UNA PEQUEÑA ÁREA DE OFICINAS CONSTITUIDA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ESTABLECIMIENTO, ÁREAS LIBRES EN LA PARTE FRONTAL Y DOS NAVES INDUSTRIALES EN LA PARTE POSTERIOR, ESTA ÚLTIMA ZONA CON VARIOS VEHÍCULOS DE DIVERSOS TIPOS A LOS CUALES SE LES REALIZAN AL MOMENTO REPARACIONES MECÁNICAS, OBSERVANDO EQUIPO, HERRAMIENTAS Y EMPLEADOS PARA DICHO EFECTO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE TALLER MECÁNICO POR LO ANTERIORMENTE DESCRITO. 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO CUATRO MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (4,400.00 M2), B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR DE TALLER MECÁNICO ES DE DOS MIL CIEN METROS CUADRADOS (2,100.00 M2); RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL: A.- EXHIBEN CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B.- AL MOMENTO NO EXHIBEN CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- EXHIBEN AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble con denominación [REDACTED], en cuyo interior se advierten dos naves industriales de la cual en la parte posterior se localizan varios vehículos de diversos tipos que al momento se encuentran realizando reparaciones mecánicas, oficina en planta baja y primer nivel, áreas libres en la parte frontal, equipo, herramientas y empleados, desarrollando el aprovechamiento de "taller mecánico" en una superficie de 2,100.00 m² (dos mil cien metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión el visitado exhibió lo siguiente: -----

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: 2008-151BAJU22, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, ZONIFICACIÓN HM/5/30/Z.-
II.- AVISO DE DECLARACIÓN DE APERTURA PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL SIETE, CON VIGENCIA DE INDEFINIDA, MIENTRAS SE MANTENGA EL GIRO MERCANTIL POR EL CUAL SE DA EL AVISO, FOLIO 301, PARA EL DOMICILIO QUE JOS OCUPA, GIRO MERCANTIL: "TALLER AUTOMOTRIZ ALINEACIÓN Y BALANCEO DE LLANTAS DE VEHÍCULOS".-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

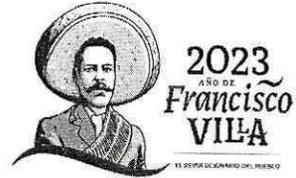
"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización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

Por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalar que también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, por lo cual se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día treinta y uno 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.-----

En relación al argumento del ciudadano [REDACTED] respecto que no existe violación a disposición legal alguna respecto a los alcances de la visita, toda vez que se exhibió los documentos solicitados durante la misma y se acredita con ello el legal actuar y cumplimiento normativo; en ese sentido, dicho argumento será analizado de manera conjunta con sus pruebas aportadas y los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

1.- Copia Certificada por Notario público número ciento veinte de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2008-151BAJU22, de fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Vallejo número 1020 (mil veinte), colonia Industrial Vallejo, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **HM/5/30/Z** [Habitacional mixto, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z (lo que indique la zonificación del Programa)], la cual se entrará a su estudio en párrafos posteriores. -----

2.- Copia Certificada por Notario público número ciento setenta y dos del entonces Distrito Federal, del Aviso de Declaración de Apertura para el Establecimiento Mercantil, folio 801, de fecha siete de septiembre de dos mil siete, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende que la persona moral denominada [REDACTED] dio aviso a la entonces Delegación Azcapotzalco, sobre la apertura de un establecimiento mercantil con giro de "taller automotriz, alineación y balanceo de llantas de vehículos" en una superficie de 2,595.0 m² (dos mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados), ubicado en Calzada Vallejo número 1020 (mil veinte), colonia Industrial Vallejo, código postal 02300 (dos mil trescientos), de la entonces Delegación Azcapotzalco, Ciudad de México. -----

3.- Copia Certificada por Notario público número ciento veinte de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 1495-151BAJU23, de fecha de expedición veinticinco de enero de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Vallejo número 1020 (mil veinte), colonia Industrial Vallejo, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **HM/5/30/Z** [Habitacional mixto, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z (lo que indique la zonificación del Programa)]; sin embargo, es de señalar que dicha documental es de fecha posterior a la visita de verificación administrativa del dieciocho de enero de dos mil veintitrés. -----

4.- Presuncional Legal y Humana, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

5.- Instrumental Pública de actuaciones, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, el ciudadano [redacted] administrador único de la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento de mérito, en uso de la voz señaló los siguientes alegatos:

"No presenté por escritos mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día treinta y uno de enero de dos mil veintitrés. Por último manifiesto que no he violentado el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional; siendo todo lo que deseo manifestar." (sic).

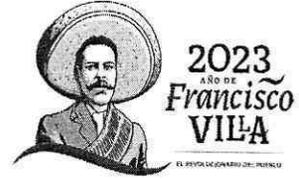
El ciudadano [redacted] ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, en ese sentido, no existe manifestación diversa respecto de la cual se deba hacer pronunciamiento particular.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés, en la que hace constar medularmente que observó un inmueble con denominación [redacted] en su interior se advierten dos naves industriales de la cual en la parte posterior se localizan varios vehículos de diversos tipos que al momento se encuentran realizando reparaciones mecánicas, oficina en planta baja y primer nivel, áreas libres en la parte frontal, equipo, herramientas y empleados, desarrollando el aprovechamiento de "taller mecánico" en una superficie de 2,100.00 m² (dos mil cien metros cuadrados).

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble donde se localiza el establecimiento materia del presente procedimiento es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

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.

(...)

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.

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [redacted] administrador único de la persona moral denominada "Servicios



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

[Redacted] titular del establecimiento de mérito, ofreció como prueba copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2008-151BAJU22, de fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil veintidós, vigente al momento de la visita de verificación, del cual se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HM** (Habitacional Mixto), de cuyo contenido se advierten diversos usos permitidos al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, como se prevé a continuación: -----

Reparación y mantenimiento de bicicletas, reparación de calzados, tapicería y reparación de muebles y asientos, agencias de correos, agencias de telégrafos, agencias de teléfonos, Reparación y mantenimiento de electrodomésticos, reparación y mantenimiento de equipos de precisión, alquiler de artículos en general, reparación de artículos en general. Reparación y mantenimiento de instalaciones domésticas, reparación y mantenimiento de equipos de cómputo, reparación y mantenimiento de equipos de video; servicios electrónicos. Velatorios con crematorio, agencias funerarias con crematorio, agencias de inhumación con crematorio, velatorios sin crematorio, agencias funerarias sin crematorio, agencias de inhumación sin crematorio. Servicios de jardinería, servicios de lavado y teñido de alfombra, servicio de cortinas, servicio de muebles, sanitarios públicos, salas de masaje, salas de spa, salas de camas de bronceado, salas de baño sauna. Centrales de mensajería, centrales de paquetería, centrales telefónicas, centrales de correos, centrales de telégrafos, estaciones de radio, estaciones de televisión, servicios satelitales de télex, radiolocalización en general, estaciones proveedoras de Internet. Estaciones repetidoras de comunicación celular. Bancos Cajeros automáticos. Casas de cambio, montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo, casas de empeño, Transporte escolar, Transporte para empleados, transporte urbano de pasajeros, renta de vehículos con o sin chofer, transporte de carga con refrigeración y equipos especiales, transporte de carga sin refrigeración y equipos especiales, sitios de encierro y mantenimiento de unidades de transporte sin servicio al público, bodegas con refrigeración de productos perecederos sin venta al público, servicio de grúas para vehículos. Bodegas sin refrigeración de productos perecederos sin venta al público, bodegas de productos no perecederos sin venta al público, Servicio de mudanzas. Servicios logísticos para la importación, exportación y distribución de mercancías, servicios para el almacenamiento y movimientos de mercancías y procesos logísticos. Helipuertos, terminales y estaciones de autotransporte urbano y ferreo. Terminales y estaciones de transporte de carga, Terminales y estaciones de transporte colectivo Metro. Terminales y estaciones de ferrocarril. Estacionamiento público (permitido en todos los niveles). Estacionamiento privado, pensiones (permitido en todos los niveles). Reparación, mantenimiento de maquinaria y equipo en general, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura, talleres de reparación de equipos de cómputo. Talleres de tapicería de automóviles, talleres de tapicero de camiones, talleres de reparación de autoestéreos. Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo pesado, renta de maquinaria y equipo pesado, renta de grúas. Verificentros, servicio de alineación y balanceo, talleres automotrices, talleres reparación de motores, talleres de reparación de equipos, talleres de vidrios y cristales, talleres de lavado mecánico, talleres de lubricación, talleres de molles y convertidores catalíticos, Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, talleres de motocicletas, talleres reparación de partes eléctricas, talleres de hojalatería y pintura, talleres de cámaras. -----

Por lo anteriormente expuesto, se advierte entre otras, que las actividades de “talleres automotrices y talleres de reparación de motores” se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en ese sentido al realizar la actividad de “taller mecánico” en el inmueble visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [Redacted] titular del establecimiento de mérito, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Vallejo 2020-2050” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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

(...) -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

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

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las demás pruebas ofrecidas y admitidas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad de "taller mecánico", desarrollada en el inmueble de mérito, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/47/2023

_____ "titular del establecimiento de mérito, hasta el momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con la zonificación aplicable en términos de lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

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

QUINTO.- Notifíquese _____ la presente determinación administrativa a la persona moral denominada "Servicios Corporativos Kempel, Sociedad Anónima de Capital", titular del establecimiento de mérito, por conducto de su administrador único el ciudadano _____ personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en _____

SEXTO.- 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. ---

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró:
Lic. Brenda Tepozotlan Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Analia Jessica Rivero Cruz

10/12