



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

En la Ciudad de México, a dieciséis de febrero del dos mil veintitrés.

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Cafetales, número doscientos treinta (230), colonia Magisterial Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos treinta (14330), Ciudad de México, con denominación "Biker Brothers México", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veintiséis 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/1120/2022, la cual fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por Gonzalo Edmundo Sánchez Morales, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6245/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veintinueve de diciembre de dos mil veintidós.

2.- El nueve de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como propietario del inmueble que ocupa el establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso, al cual le recayó proveído de fecha doce de enero de dos mil veintitrés, a través del cual se tuvo por acreditado el interés del promovente en su calidad de titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, asimismo, se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, 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.- El uno de febrero 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 incomparecencia del ciudadano [REDACTED], en su calidad de titular del establecimiento visitado materia del presente procedimiento administrativo, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, por no formulados alegatos y 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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

reparación de las mismas y un sanitario. 2.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de taller mecánico de motocicletas, así como venta de refacciones. 3.- Al momento no observo aprovechamiento en el exterior del inmueble. 4.- Las mediciones siguientes: a) No es posible determinar la superficie total del inmueble ya que solo tengo acceso al establecimiento que nos ocupa. b) La superficie del área de aprovechamiento interior del establecimiento es de 27.72 m² (veinte siete punto setenta y dos metros cuadrados). Al momento de la presente no observo aprovechamiento en el exterior. 5.- El establecimiento se ubica entre las calles de Altiplano y Laxtepec, siendo esta última la vía pública más cercana, ubicada a 10.00 metros (diez metros) de distancia. Respecto al aprovechamiento de departamentos, los exhibidos son descritos en el apartado correspondiente.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó un establecimiento con aprovechamiento de taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones ubicado en planta baja con la denominación "Biker Brothers México", advirtiendo al interior una barra mostrador y anaqueles donde apreció refacciones, llantas, siete motocicletas, cascos, herramienta para reparación de las mismas y un sanitario, con una superficie destinada al aprovechamiento en el interior de veintisiete punto setenta y dos metros cuadrados (27.72 m²), la cual fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en:

Al momento de la diligencia, exhibe:
A) Exhibe certificado de inscripción de la obra de construcción de un inmueble, con copia simple, para el lote 230, colonia Binocular, zona, Delegación Tlalpam, con folio: TLAVAP 2022-05-1600341511, para fines de inscripción de la obra de 2022, para el domicilio Calle del 230, Binocular, zona, Delegación Tlalpam, con una superficie de 30.00 m². con que el aprovechamiento de taller de motos, con vigencia permanente.

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

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 y por lo que toca a la documental exhibida al momento de la visita, consistente en copia simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600717/2004, de fecha de ingreso uno de junio de dos mil cuatro, fecha de expedición dieciséis de febrero de dos mil seis, para el inmueble ubicado en calle Cafetales, número doscientos treinta (230), colonia Rinconada Coapa, demarcación territorial Tlalpan, esta autoridad advierte que la misma también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Ahora bien, por lo que concierne a la documental consistente en la copia simple de Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio TLAVAP2022-05-1600346511, fecha de emisión dieciséis de mayo de dos mil veintidós, para la sección interior B, en una superficie de treinta metros cuadrados (30.00 m²), con giro mercantil "taller de motos", de vigencia permanente, es de señalar que si bien, fue exhibido 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 la misma en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de esta durante el término de ofrecimiento de pruebas y 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 puede considerar para emitir la presente resolución, por no obrar de hecho como parte integrante de los autos del expediente en que se actúa, 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 aquella 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.*

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el nueve de enero de dos mil veintitrés, ocurso 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone los artículos 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

Respecto de las probanzas aportadas y admitidas, éstas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

En ese contexto, se advierte que en la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por no formulados alegatos, en consecuencia, esta autoridad no cuenta con elementos para pronunciarse al respecto.

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 con 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) Copia simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso treinta mil doscientos cinco (30205), folio CE600717/2004, de fecha de ingreso uno de junio de dos mil cuatro, para el predio ubicado en calle Cafetales, número doscientos treinta (230), colonia Rinconada Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos treinta (14330), Ciudad de México, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

- 2) Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, folio TLAVAP2020-01-0600290850, Clave del establecimiento TL2020-01-06JAVBA00290850, de fecha seis de enero de dos mil veinte, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en el aprovechamiento de “taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones”.---

Por lo que hace a la impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, folio TLAVAP2020-01-0600290850, Clave del establecimiento TL2020-01-06JAVBA0029850, de fecha seis de enero de dos mil veinte, que obra en los autos del presente procedimiento en que se actúa, únicamente se trata de una declaración unilateral de la voluntad registrada a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, la cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades del establecimiento, a partir del ingreso de dicho Aviso a la Alcaldía Tlalpan mediante el Sistema de referencia, por tanto, dicha documental por sí misma no acredita que la actividad ejercida en el establecimiento visitado sea la permitida de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.

En esa guisa, se precisa 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

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.

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;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

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.----

En ese tenor, el visitado exhibió copia simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso treinta mil doscientos cinco (30205), folio CE600717/2004, de fecha de ingreso uno de junio de dos mil cuatro, sin embargo, en términos del artículo 97 del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, dicha documental no puede ser tomada como cierta por esta autoridad, pues dada su naturaleza, no es susceptible de producir convicción a menos que sea adminiculada con alguna prueba que perfeccione su valor, argumento que se robustece con la jurisprudencia cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:-----

*Época: Novena Época
Registro: 172557
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXV, Mayo de 2007
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/37
Página: 1759*

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

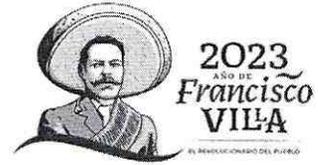
Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

*Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.
Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.
Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.
Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.
Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada.-----*

Máxime que para el caso de haber sido exhibido el certificado en comento en original o copia certificada, o bien, se hubiese adminiculado con un documento que robustezca su valor, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que la persona visitada acreditó y obtuvo el correlativo reconocimiento de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que con anterioridad a la entrada en vigencia y obligatoriedad del programa aplicable, destinaría el predio en el que se ubica el establecimiento visitado para desarrollar el uso de suelo consistente en **“3 LOCALES COMERCIALES” EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 94.37M2, “CONSERJERÍA”. EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 11.50M2, “ALMACÉN” EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 235.77M2 Y “ESTACIONAMIENTO CUBIERTO” EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 150.75M2.** -----

Sin embargo, la persona visitada **no acredita que la autoridad competente para tal efecto, haya autorizado como procedente que en el inmueble de mérito, sea factible que se lleve a cabo la actividad observada al momento de la visita de verificación administrativa de “taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones”, en la superficie desarrollada por la parte interesada.**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

Luego entonces, en el caso de que el Certificado exhibido fuese auténtico, el visitado previo a iniciar dicha actividad, debió obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación 13 denominada Locales con uso Distinto al Habitacional en Zonificación Habitacional (H), de las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal, y la cual establece que una vez obtenido el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, los particulares deberán solicitar ante la autoridad correspondiente, el cambio de giro, a fin de que se emita el acto administrativo que en derecho corresponda, en el cual se dictamine la procedencia de dicho cambio, y que por ende se establezca fehacientemente que la actividad comercial observada al momento de la visita de verificación y la superficie en que se desarrolla, se encuentran permitidas en términos de la Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), que señala la tabla de usos permitidos de cada Programa Delegacional de Desarrollo Urbano; por lo que con el objeto de constatar lo aseverado, es menester imponerse de la normatividad en cita, misma que señala lo siguiente:-----

13. LOCALES CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL (H) -----

Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los programas delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles. -----

Aunado a lo anterior, de ser procedente el dictamen de aplicación de la Norma 13, dicho documento se turnaría al Registro de Planes y Programas para ser inscrito y expedir el Certificado correspondiente con el que la persona visitada pudiera demostrar que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido, lo anterior en términos del artículo 38, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que se transcribe para mayor claridad:-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----

Artículo 38. Para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, los interesados podrán solicitar a la Secretaría, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, en el que se resuelva lo conducente y en caso de ser positivo se turnará al Registro de los Planes y Programas, para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.-----

V.- En esa guisa, al realizar una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de acreditar contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas, con el que ampare que el desarrollo del aprovechamiento de “taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones”, se encuentra permitido para ser ejecutado en el establecimiento objeto del presente procedimiento, lo que en la especie no aconteció, pese a contar con la carga procesal en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

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/1120/2022

En consecuencia, con la finalidad de determinar si la actividad observada durante la diligencia de verificación se encuentra permitida conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, esta autoridad procede al análisis del citado ordenamiento, así como de su plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", de los cuales se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación directa **H/3/40/MB** (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, densidad muy baja "MB".- una vivienda cada doscientos metros cuadrados de la superficie total del terreno) y **HC3/40/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, tres (3) niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, densidad muy baja "MB".- una vivienda cada doscientos metros cuadrados de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Cafetales (Eje 3 Oriente), Tramo p-p' : de Calzada del Hueso a: Anillo Periférico Sur.

Ahora bien, para determinar si el aprovechamiento de "taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones" observado al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitido en la zonificación Habitacional o Habitacional con comercio en planta baja, esta autoridad procedió a consultar la "Tabla de Usos del Suelo" del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, de cuyo análisis se pudo advertir que el uso de suelo de "talleres automotrices y de motocicletas" se encuentra **PROHIBIDO**, lo anterior, toda vez que la tabla de mérito dispone que aquellos usos prohibidos serán los que estén sombreados en la zonificación correspondiente; misma que se digitaliza, en la parte conducente, para pronta referencia:

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL EL 13 DE AGOSTO DE 2010.

Clasificación de Usos del Suelo		H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HMI Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	E/A Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes
Servicios	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo pesado									
	Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados									
Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo pesado									
	Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados									



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

Por lo anterior, al desarrollar el aprovechamiento consistente en "taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones", el cual se encuentra prohibido, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional aplicable, infringiendo en consecuencia, lo señalado 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, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto y 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 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 aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar actividades prohibidas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en 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, se procede a lo siguiente: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

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 y por tanto debe ser considerada como grave, toda vez que al realizar la actividad de “taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones”, la cual se encuentra **PROHIBIDA** conforme a la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan; 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; tomando en consideración que Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, folio TLAVAP2020-01-0600290850, Clave del establecimiento TL2020-01-06JAVBA00290850, de fecha seis de enero de dos mil veinte, se desprende que el número de trabajadores en el establecimiento que nos ocupa es de [REDACTED], en razón de ello, y toda vez que conforme a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, el salario mínimo para el ejercicio del año dos mil veintidós fue de \$199.42 (ciento noventa y nueve pesos 42/100 M.N.), se puede válidamente concluir que la persona visitada diariamente eroga por concepto de salario mínimo la cantidad de [REDACTED] por los [REDACTED] trabajadores, que multiplicado por treinta (30) correspondiente a un mes, resulta la cantidad de [REDACTED], lo anterior con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 94, de la Ley Federal del Trabajo, así como que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada al momento de la visita de verificación en el inmueble materia de este procedimiento es de “taller mecánico para motocicletas y venta de refacciones”, en una superficie al interior de veintisiete punto setenta y dos metros cuadrados (27.72 m²), el cual [REDACTED]

[REDACTED] es decir, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] de los cuales fueron observados por el personal especializado en funciones de verificación una barra mostrador y anaqueles, refacciones, llantas, siete motocicletas, cascos y herramienta para reparación de las mismas, los cuales [REDACTED] por ende, toda vez que [REDACTED] se advierte que la persona visitada [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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

SANCIONES

I.- Por realizar una actividad **PROHIBIDA** conforme a la zonificación aplicable, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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 22/100 M.N. (\$96.22), 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.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar una actividad **PROHIBIDA** para su desarrollo en el inmueble verificado conforme a la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento visitado, ubicado en la Avenida Cafetales, número doscientos treinta (230), colonia Magisterial Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos treinta (14330), Ciudad de México, con denominación "Biker Brothers México", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado y/o interpusita persona que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

Reglamento de Verificación Administrativa 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. -----

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total; -----

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

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio: -----

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; -----

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y -----

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

II. Multa; -----

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total; -----

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 del 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 LAS SANCIONES

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1120/2022

Procedimiento Administrativo de Ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

B) Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta y **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprenda que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido para su realización en el inmueble verificado; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo 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.

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 al ciudadano [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 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de **DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N. (\$19,244.00).**

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento visitado, ubicado en la Avenida Cafetales, número doscientos treinta (230), colonia Magisterial Coapa, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil trescientos treinta (14330), Ciudad de México, con denominación "Biker Brothers México", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa, lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

QUINTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** al ciudadano [REDACTED], y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir

