

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada Oyamel, manzana doce (12), lote treinta y cinco (35), colonia San Clemente Norte, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), Ciudad de México, con denominación "3 ESTRELLAS", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada dentro del presente procedimiento; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El dos de agosto de dos mil veintitrés se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día tres del mismo mes y año, por Raúl Miranda Ojeda, 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de agosto de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4837/2023, signado en suplencia del Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central por el Coordinador de Verificación Administrativa.

2.- En fecha diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por los ciudadanos [redacted], mediante el cual realizaron observaciones, además de ofrecer pruebas; recayéndole acuerdo de fecha veintidós de agosto de dos mil veintitrés, mediante el cual se les previno por una sola vez, a efecto de que acreditaran fehacientemente su interés en el presente procedimiento, apercibiéndolos para que en el caso de no desahogar la prevención, su escrito se tendría por no presentado.

3.- El día seis de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [redacted] mediante el cual desahogó la prevención señalada en el párrafo anterior, recayéndole acuerdo de fecha once de septiembre de dos mil veintitrés, teniéndole por reconocida su interés en el presente procedimiento, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones e indicando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por exhibidas y admitidas diversas pruebas.

4.- Seguida la secuela procesal, el día dos de octubre de dos mil veintitrés se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas, teniéndose por formulados alegatos de manera verbal 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

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 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 de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de mil once, 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 establecimiento 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 de las actas de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, FACHADA COLOR AMARILLO CON DENOMINACIÓN VISIBLE SIENDO MISELANEA "3 ESTRELLAS". SE OBSERVA ACCESO VEHICULAR Y UNO PEATONAL. ASÍ COMO UNA ACCESORIA DONDE SE ENCUENTRA EL LOCAL MATERIA DE LA PRESENTE. OBSERVANDO AL INGRESAR DIVERSOS REFRIGERADORES FUNCIONANDO. TENIENDO EN SU INTERIOR REFRESCOS, AGUAS, CERVEZAS EN EMBACE CERRADO. ASÍ COMO LÁCTEOS Y PRODUCTOS DE CANASTA BÁSICA. QUE REQUIEREN REFRIGERACIÓN. SE OBSERVA CUATRO MÁQUINAS TRAGAMONEDAS PRENDIDAS Y FUNCIONANDO. ASIMISMO SE OBSERVA ANAQUELES CON PRODUCTOS DE LA CANASTA BÁSICA. ASÍ COMO PAPÁS, DULCES, ABARROTES Y PRODUCTOS PROPIOS DE UNA TIENDA. ASÍ MISMO SE OBSERVA QUE EN LA PARTE TRASERA SE ENCUENTRAN HABITACIONES UTILIZADAS PARA CASA HABITACIÓN, OBSERVANDO ENSERES Y MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR ES LA VENTA DE ABARROTES ASÍ COMO LAS MÁQUINAS ANTES DESCRITAS Y CASA HABITACIÓN. 3. - EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO EN EL EXTERIOR, ES DE MENCIONAR QUE NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO ALGUNO EN EL EXTERIOR. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES.A) NO SE PUEDE TOMAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. B). LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 25.50 M2 VEINTICINCO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS. 5.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CERRADA DE OYAMEL Y CAMELIA SIENDO ESTA LA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A CERO METROS.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un inmueble constituido de planta baja y dos niveles superiores, observando en planta baja un establecimiento con denominación "3 ESTRELLAS", en cuyo interior advirtió diversos refrigeradores con diversas bebidas y productos que requieren refrigeración, así como anaqueles con productos de canasta básica, dulces y abarrotes, además observó cuatro máquinas tragamonedas encendidas y funcionando; siendo el aprovechamiento de "venta de abarrotes" y "máquinas tragamonedas" desarrollado en una superficie de veinticinco punto cincuenta metros cuadrados (25.50 m²), misma que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

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.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el diecisiete de agosto 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. -----

Así pues, la persona visitada refiere que las máquinas tragamonedas observadas durante el desarrollo de la visita de verificación fueron retiradas del inmueble donde se encuentra el establecimiento verificado, señalando que anexa fotografías para acreditar su dicho, sin que dichas documentales se hallaran anexas al escrito en estudio; asimismo, es de señalar que dichos argumentos devienen inoperantes, pues derivan de una mera manifestación unilateral que con su simple dicho no son suficiente para acreditar el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, además de que el objeto del presente acto es calificar el contenido del acta de visita de verificación en la que se indicó la ejecución de los aprovechamientos de “venta de abarrotes” y “máquinas tragamonedas” mismos que se consideran como hechos consumados. ----

Posteriormente, en la audiencia de ley celebrada el dos de octubre de dos mil veintitrés, en la etapa correspondiente, el compareciente señaló que no era su voluntad manifestar alegatos; por lo tanto, se continúa con la calificación del presente procedimiento. -----

III.- Previo 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 del Aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil con folio 308 y con fecha de entrega del doce de junio de dos mil tres, referente al establecimiento denominado “3 ESTRELLAS”, localizado en el inmueble ubicado en calle Oyamel, lote treinta y cinco (35), manzana doce (12), colonia San Clemente, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, el cual se realizó



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

con el objeto de dar aviso respecto de la apertura del establecimiento mercantil denominado "TRES ESTRELLAS".

2.- Original de la Constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 3149/05, con fecha de expedición veintitrés de mayo de dos mil cinco, referente al inmueble ubicado en calle Oyamel, lote treinta y cinco (35), manzana doce (12), colonia San Clemente, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), misma que 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.

3.- Original del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 27586, con fecha veintiocho de mayo de dos mil tres, referente al inmueble ubicado en calle Oyamel, lote treinta y cinco (35), manzana doce (12), colonia San Clemente, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), mismo que 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.

4.- Original del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 65424, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil tres, referente al inmueble ubicado en calle Oyamel, lote treinta y cinco (35), manzana doce (12), colonia San Clemente, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), mismo que 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 asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa referente al desarrollo de los aprovechamientos "venta de abarrotes" y "máquinas tragamonedas" en una superficie de veinticinco metros cuadrados (25 m²) en el inmueble visitado.

En principio, respecto a la Constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 3149/05, con fecha de expedición veintitrés de mayo de dos mil cinco, con esta acredita que al inmueble ubicado en calle Oyamel, colonia San Clemente, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), le fue asignado el número oficial treinta y cinco (35), coincidiendo con el inmueble señalado en la orden de visita del presente procedimiento.

Ahora bien, es oportuno indicar que la documental para poder identificar el máximo potencial 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, 15 Bis, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

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 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...) -----

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". -----

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 atención a lo anterior, la persona visitada exhibió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 27586, con fecha veintiocho de mayo de dos mil tres y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 65424, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil tres, de los cuales se desprende que fueron emitidos de conformidad con el artículo 35 del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su emisión, el cual refiere que dichos certificados tendrán una vigencia de dos años para ejercer el derecho que confieren a partir del día siguiente de la fecha de su emisión, por lo que una vez ejercido el derecho que confieren no será necesario tramitar un nuevo certificado.-----

En ese sentido, respecto al Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 65424, tomando en consideración que fue emitido el veintisiete de noviembre de dos mil tres, la persona visitada contó con dos años para ejercer el derecho que dicho certificado le confería; sin embargo, toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento no fue exhibida documental alguna con la cual se acredite que se ejerció el derecho conferido, los efectos jurídicos del certificado en estudio ya fenecieron y por lo tanto no se encuentra vigente al momento de la visita de verificación. -----

Por otro lado, la persona visitada pretendió acreditar que el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico con folio 27586, emitido el veintiocho de mayo de dos mil tres, el cual le permite el uso de "miscelánea; venta de comestibles", se encuentra vigente, al haber tramitado el Aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil con folio 308 y fecha doce de junio de dos mil tres, ejerciendo el derecho que el certificado le confiere. -----

Al respecto, es preciso señalar que el certificado de cuenta fue emitido con apego al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Entonces Distrito Federal los días siete y diez de abril de mil novecientos noventa y siete, disposición que fue abrogada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de mil once; por lo tanto, al haber sido emitido con un programa abrogado, sus efectos jurídicos han fenecido, resultando en que ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación.-----

Aunado a lo anterior, atendiendo lo señalado por el artículo cuarto transitorio del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano publicado el veintinueve de enero de dos mil cuatro en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal y el cual señala que las personas que, a la entrada en vigor del nuevo Reglamento, cuenten con constancias vigentes de uso del suelo, de zonificación de uso del suelo y de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, no necesitarán tramitar una nueva certificación, salvo que se modifique el uso para el cual fueron otorgadas; por lo que, tomando en consideración que el multicitado certificado fue emitido con apego a un Programa Delegacional abrogado y que al momento de la visita de verificación se observó el aprovechamiento de "máquinas tragamonedas", siendo una actividad diversa a la permitida en el certificado de cuenta, resulta evidente que el multicitado certificado no es eficaz para acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de vista de verificación dictada dentro del procedimiento en que se actúa. -----

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones mencionadas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, con el que acredite que la ejecución de los aprovechamientos de "venta de abarrotes" y "máquinas tragamonedas" se encuentran permitidos para ser desarrollados en el inmueble visitado. -----

ce



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

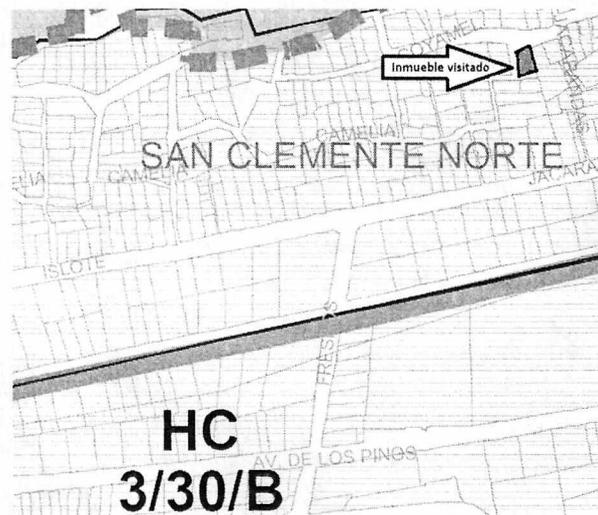
En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual se cita a continuación: -----

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. -----

Consecuentemente, toda vez que la persona visitada no acreditó contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, esta autoridad a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano procede a consultar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de dos mil once, y su Plano de Divulgación con denominación “E3 Zonificación y Normas de Ordenación”, de cuya información gráfica se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación **HC/3/30/B**, es decir, habitacional con comercio en planta baja, tres (3) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre, tal y como se aprecia de la siguiente imagen: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el diez de mayo de dos mil once. -----



HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA

En ese sentido, como ya quedó establecido, al inmueble visitado, le aplica la zonificación “habitacional con comercio en planta baja”; por lo tanto, a efecto de determinar si las actividades de “venta de abarrotes” y “máquinas tragamonedas” se encuentran permitidas para ser desarrolladas en la zonificación referida, esta autoridad entra al estudio de la tabla de usos consignada en el Programa Delegacional antes enunciado y de la que se desprende que el aprovechamiento de “máquinas tragamonedas” no se encuentra **PERMITIDO** para ser



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

desarrollado en la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento. -----

Por lo que, al ejercer un aprovechamiento **NO PERMITIDO** en el establecimiento objeto del presente procedimiento, la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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

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

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

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 a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar el aprovechamiento de "máquinas tragamonedas" el cual no se encuentra **PERMITIDO** en la zonificación aplicable al establecimiento objeto del presente procedimiento, motivo por el 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 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, se procede a lo siguiente: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

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 la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

actividad de “máquinas tragamonedas” la cual no está **PERMITIDA** para ser desarrollada en el establecimiento visitado; 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; considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió que se trata de un establecimiento en el que se desarrolla la actividad de “maquinas tragamonedas” desarrollada en una superficie al interior de veinticinco punto cincuenta metros cuadrados (25.50 m²), aunado al hecho de que dicho local [REDACTED]

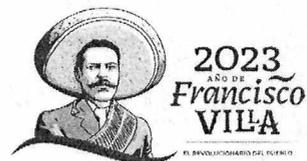
[REDACTED] y toda vez que el [REDACTED], se advierte que la persona visitada [REDACTED].-----

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, 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, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. ---

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

SANCIONES

I.- Por realizar la actividad de “maquinas tragamonedas”, la cual no se encuentra **PERMITIDA** por la zonificación aplicable al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **\$31,122.00 (TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en 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 los artículos 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 veintitrés.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar la actividad de “máquinas tragamonedas”, la cual no se encuentra **PERMITIDA** por la zonificación aplicable al inmueble visitado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento localizado en el inmueble ubicado en Cerrada Oyamel, manzana doce (12), lote treinta y cinco (35), colonia San Clemente Norte, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), Ciudad de México, con denominación “3 ESTRELLAS”, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita 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 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 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

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 -----

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; y-----

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 veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

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. -----

- B) Se hace del conocimiento la persona visitada, que una vez determinado el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto; **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con Certificado de Zonificación vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con el que acredite que el aprovechamiento de "maquinas tragamonedas" observado al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido para el inmueble objeto del presente procedimiento; 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] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a trescientas (300) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **\$31,122.00 (TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N.)**.-----

CUARTO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento localizado en el inmueble ubicado en Cerrada Oyamel, manzana doce (12), lote treinta y cinco (35), colonia San Clemente Norte, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos cuarenta (01740), Ciudad de México, con denominación "3 ESTRELLAS", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/695/2023

QUINTO.- Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita 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.

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

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, 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.

DÉCIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ