



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

En la Ciudad de México, a dieciséis de enero de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en cerrada de Vallarta, número trece (13), colonia Tabacalera, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil treinta (06030), Ciudad de México, con denominación "AUBIASI LÍNEA DORADA", con cuenta catastral [REDACTED], mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento; atento a los siguientes:-

RESULTANDOS

1.- El veintiuno de noviembre 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 mismo día, mes y año, por Christian Ocegueda Matamoros, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto de veintiuno de noviembre de dos mil veintitrés, dictado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión temporal total de actividades del establecimiento verificado; consecuentemente, en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad en similar data; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7008/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés, a través del cual se acreditó el interés de la promovente en el presente procedimiento, en consecuencia se autorizó domicilio para oír y recibir notificaciones, y a los ciudadanos designados para los mismo efectos, 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 dos de enero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] así mismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas, en la etapa de alegatos fueron formulados de manera verbal, no quedando diligencias pendientes por desahogar, se turnó 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

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, 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, el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.-----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que 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:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL. COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA DE LA C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] DEL ESTABLECIMIENTO AL MOMENTO. PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

PRESENCIA, EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN, EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR Y A QUIEN LE HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR QUE: ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y TRES (03) NIVELES SUPERIORES, INMUEBLE PRECONSTITUIDO DE FACHADA COLOR BLANCO CON VIVOS EN COLOR ROJO, CON UN LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA DONDE OBSERVO LA DENOMINACIÓN "AUBIASI LÍNEA DORADA", AL INTERIOR CUENTA CON ACCESO A TRAVÉS DE DOS(02) CORTINAS METÁLICAS. EN SU INTERIOR SE OBSERVAN SANITARIOS PARA AMBOS SEXOS, DOS(02) PARA DAMAS Y UNO (01) PARA CABALLEROS, SE OBSERVAN BANCOS DONDE LA GENTE ESPERA SENTADA, ASÍ TAMBIÉN OBSERVO UN ESPACIO DONDE SE OBSERVA MENAJE PROPIO DE UNA CAFETERÍA, TALES COMO JARABES, CAFETERAS, CAFÉS EN BOLSA, ASÍ COMO LETRERO DONDE SE OBSERVAN PRECIOS DE LOS PRODUCTOS, ADEMÁS, EN EL INTERIOR DEL LOCAL COMERCIAL OBSERVO UN ÁREA DONDE SE ENCUENTRA UNA BARRA CON UNA COMPUTADORA EN LA CUAL SE LLEVA A CABO LA VENTA Y EXPEDICIÓN DE BOLETOS PARA TRANSPORTE DE PASAJEROS, ASÍ COMO EL SERVICIO DE PAQUETE RÍA, AMBOS CON DESTINO A LA CIUDAD DE OAXACA. OBSERVO TAMBIÉN UN CUARTO DONDE SE UBICA UN BAÑO, DOS(02) RECÁMARAS CON CAMAS EN DONDE PERNOCTAN POR LA NOCHE DOS(02) TRABAJADORES, ASÍ COMO LA UBICACIÓN DE UNA CISTERNA. AL MOMENTO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO 1 [REDACTED] TRABAJADORES DEL ESTABLECIMIENTO. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: AL MOMENTO SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE BOLETOS PARA TRANSPORTE DE PASAJEROS ASÍ COMO SERVICIO DE PAQUETE RÍA Y CAFETERÍA. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE: AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 124 M² (CIENTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EXTERIOR: AL MOMENTO AL INTERIOR SE OBSERVA UN APROVECHAMIENTO DE 90M² (NOVENTA METROS CUADRADOS), AL EXTERIOR NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE IGNACIO L. VALLARTA E IGNACIO RAMÍREZ, SIENDO ESTA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 42M LINEALES(CUARENTA Y DOS METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A) CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL: SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE: B) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL: AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO: C) AVISO VICENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE. SE DESCRIBE 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 inmueble constituido de planta baja y tres niveles superiores, fachada color blanco con vivos de color rojo, en planta baja observó local comercial con denominación "AUBIASI LÍNEA DORADA", al interior advirtió bancos donde la gente espera sentada, espacio con menaje de cafetería como son jarabes, cafeteras, café en bolsa y letrero con precios de los productos, así mismo un área donde se encuentra una barra con una computadora en la cual se lleva a cabo la venta y expedición de boletos para transporte de pasajeros, y servicio de paquetería ambos con destino a Oaxaca, encontrándose un cuarto con baño y dos recamaras con camas en donde pernoctan por noche dos trabajadores, precisando el aprovechamiento de venta de boletos para transporte de pasajeros, servicio de paquetería y cafetería, en una superficie de noventa metros cuadrados (90 m²), misma que fue determinada utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

Asimismo el Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibo las documentales siguientes:-----

- 1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DOCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, VIGENCIA PERMANENTE Y NO REQUERIRÁ DE SU ACTUALIZACIÓN, MIENTRAS NO SE MODIFIQUE EL USO E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE. . FOLIO NO. 30774-151FIEL19D, PARA EL DOMICILIO CDA. DE VALLARTA NÚMERO 13, COLONIA TABACALERA, C.P. 06030, DELEGACION CUAUHTÉMOC, PARA UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 125.48M² (CIENTO VEINTICUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), CON ZONIFICACIÓN HM/25/20/Z EXPEDIDO POR LA SEDUVI.
- 2.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.
- 3.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO. . EN ORIGINAL, CON FECHA DEL DIECISIETE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, VIGENCIA PERMANENTE. FOLIO: CUAVAP2019-061700272232 CLAVE: CU2019-06-17CAVBA00272232 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA EL GIRO DE OTRO-VENTA DE BOLETOS DE AUTOBUS CON UNA SUPERFICIE DE 42M² (CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), PARA LA DENOMINACIÓN "AUBIASI".

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

En este sentido, por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observación ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, análisis del cual, se advierten diversas manifestaciones relacionadas con el fondo del presente asunto, por lo que esta autoridad se pronunciara al respecto en líneas subsecuentes.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

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) Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve, folio CUAVAP2019-06-1700272232, clave de establecimiento CU2019-06-17GAVBA00272232, registrada a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, 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.-----
- 2) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30774-151FIEL19D, de fecha de expedición doce de junio de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a favor del inmueble visitado, 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 la ejecución de los aprovechamientos de venta de boletos para transporte de pasajeros, servicio de paquetería y cafetería, en una superficie de noventa metros cuadrados (90 m²).-----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

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

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

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

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

Artículo 21. (...)-----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.-----

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.-----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.-----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.-----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.-----

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

Ahora bien, a efecto de acreditar que el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación por el Personal Especializado en Funciones de Verificación se encuentra permitido por la zonificación aplicable, el visitado ofreció impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30774-151FIEL19D, de fecha de expedición doce de junio de dos mil diecinueve.

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que fue expedido el certificado, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158, primer y segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la emisión del certificado en estudio), párrafos de los cuales se desprende que dicha vigencia es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición.

Ahora bien, en términos de lo dispuesto en el citado precepto legal, se desprende que durante dicho plazo se podrá ejercer el derecho conferido en el mismo, y que de ser el caso, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado en el inmueble visitado, o a través de los programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.

Analizado lo anterior y toda vez que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibido el Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto, de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve, folio CUAVAP2019-06-1700272232, clave de establecimiento CU2019-06-17GAVBA00272232, por lo que se ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30774-151FIEL19D, de fecha de expedición doce de junio de dos mil diecinueve; resultando evidente que dicha documental se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

Del análisis realizado al certificado de mérito se advierte que al predio verificado le aplica la zonificación: HM/25/20 [Habitacional Mixto, veinticinco (25) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre]; por otro lado de la Tabla de Usos del Suelo permitidos para dicha zonificación, consignada en el instrumento de cuenta, se desprende que los aprovechamientos de "venta de boletos para transporte de pasajeros, servicio de paquetería y cafetería" se encuentran PERMITIDOS para el inmueble en donde se localiza el establecimiento visitado.

En consecuencia, la persona visitada acredita que el establecimiento cuya denominación actual es "AUBIASI LÍNEA DORADA", observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

En relación con lo dispuesto 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.

Por lo anterior, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30774-151FIEL19D, de fecha de expedición doce de junio de dos mil diecinueve.

En tal virtud, se determina innecesario entrar al estudio y análisis de los argumentos y las pruebas que en su defensa formuló y presentó la parte interesada que compareció en el presente procedimiento, mediante escrito ingresado el veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés, así como sus alegatos, pues su resultada en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

De todo lo anterior, la medida cautelar y de seguridad deja de surtir sus efectos, por lo que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión colocados en el inmueble verificado.-----

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 administrativa, conforme a lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el establecimiento con denominación actual "AUBIASI LÍNEA DORADA", observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.-----

CUARTO.- La medida cautelar y de seguridad deja de surtir sus efectos, por lo que se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión colocados en el inmueble verificado.-----

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] en el presente procedimiento, o a los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] autorizados para oír y recibir notificaciones, en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1068/2023

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

NOVENO.- 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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ DAT:
LIC. MARÍA MARISOL LANDINO.