



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

En la Ciudad de México, a diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Oriente 82 (ochenta y dos), número 4008 (cuatro mil ocho), colonia Asturias, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06890 (cero seis mil ochocientos noventa), Ciudad de México, con denominación "GENERAL DE ELECTRICIDAD", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Misael Vega Cambero, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de diciembre de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7726/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha nueve de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como interesado en el presente procedimiento, teniendo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y por nombradas personas para los mismos efectos, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia de ley y por admitidas las pruebas exhibidas por el promovente. -----

3.- El dos de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada por el promovente en el presente procedimiento; se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal, turnando el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado el veintinueve de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación, lo siguiente: -----

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS, OBJETOS, LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS, DE ENAHENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] PERSONA CON QUIEN PREVIAMENTE ME IDENTIFICO Y A QUIEN LE EXPLICO EL OBJETO DE NUESTRA PRESENCIA Y EL DE LA VIDEOFILMACION. LA VISITADA NOS BRINDA TODAS LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA Y PARA HACER UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE. DERIVADO DEL RECORRIDO MISMO Y TAMBIEN DERIVADO DEL OBJETO Y EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION MANIFIESTO: 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON CONFIGURACION O CARACTER DE NAVE INDUSTRIAL CON DOBLE ALTURA EN EL CUAL HAY RACKS CON DIFERENTES MATERIALES ELECTRICOS. 2.- OBSERVO ALMACENAJE Y VENTA DE MATERIAL ELECTRICO PARA TENSION MEDIA PRINCIPALMENTE; EN SU MAYOR PORCENTAJE EL INMUEBLE SE DESTINA AL ALMACENAJE PERO TAMBIEN OBSERVO AREA DE OFICINA DE VENTAS Y UN AREA MAS DESTINADA A COMEDOR PARA LOS EMPLEADOS DEL SITIO. 3.- NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA, TODA LA ACTIVIDAD SE LLEVA A CABO AL INTERIOR DEL PREDIO. 4.- A) 1516.9 M2 MIL QUINIENTOS DIECISEIS PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS SE DESTINAN AL APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE. NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES EJE 1 ORIENTE AVENIDA DE LAS TORRES Y SUR 77 SIENDO ESTA LA MAS PRONIMA PUES EL PREDIO HACE ESQUINA CON LA MISMA. CON RELACION AL ALCANCE EN SUS INCISOS A.- Y C.- LOS DOCUMENTOS HAN SIDO YA DESCritos EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. CON RELACION AL INCISO B.- LA VISITADA EXHIBE COPIA SIMPLE DE FOLIO DE TRÁMITE DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS CON NOMBRE DEL TRÁMITE "CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL" FOLIO 1721-004-03-0017-01-2023 DE FECHA 06/12/23 PARA EL DOMICILIO CALLE ORIENTE 82 NÚMERO 82. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación, observó un inmueble tipo nave industrial a doble altura en el cual hay racks con diferentes materiales eléctricos, área de oficina de ventas, así como comedor para los empleados; señalando el aprovechamiento de "Almacenaje y venta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

de material eléctrico”, en una superficie de 1516.9 m² (mil quinientos dieciséis punto nueve metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:

- 1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL CUATRO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANECERÁ VICENTE 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. EL CERTIFICADO ES PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.
- 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 VEINTICUATRO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL MANIFESTADO: [REDACTED] CON EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. GIRO MANIFESTADO COMERCIO AL POR MAYOR DE MATERIAL ELÉCTRICO Y FERRETERÍA. SUPERFICIE MANIFESTADA 1552 M2.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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.

Por lo que respecta a la documental consistente en el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintidós, exhibida al momento de la visita de verificación; es de señalar que si bien, fue presentada 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 dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o 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 es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación 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 manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

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.

(Énfasis añadido)

Ahora bien, por lo que respecta al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha cuatro de diciembre de dos mil veintitrés, esta autoridad advierte que el mismo obra en autos, por lo que en términos del principio de mayor beneficio establecido en el artículo 17 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día nueve de enero de dos mil veinticuatro, ocuro 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.

Al respecto, el promovente refiere que exhibe copia simple del acuse para tramitar la expedición de Constancia de Alineamiento y número oficial, la cual se analizará en párrafos posteriores.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha dos de febrero de dos mil veinticuatro, el ciudadano [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento, formuló alegatos de manera verbal mediante los cuales realizó las mismas manifestaciones señaladas en el escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

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.

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de la prueba que guarda relación directa con la orden de visita de verificación, la cual se valora en términos del 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, así las cosas, se hace consistir en la siguiente:

1. Original del trámite para la obtención de la Constancia de Alineamiento y número oficial, folio 1721-004-03-0017-01-2023, mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 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.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un establecimiento en el que se desarrolla la actividad de "Venta de material eléctrico", en una superficie de 1516.9 m² (mil quinientos dieciséis punto nueve metros cuadrados) en el establecimiento visitado.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo 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 subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 21.

El Certificado 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

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. -----

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. -----

En tales condiciones, es preciso señalar que la persona visitada exhibió al momento de la visita de verificación original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 36103-151POJO23, de fecha de expedición cuatro de diciembre de dos mil veintitrés, mismo que obra agregado en los autos del expediente de mérito, el cual se encuentra vigente al momento de la visita de verificación, por lo que en términos del principio de mayor beneficio establecido en el artículo 17 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se procede a su análisis en el que se advierte que al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado le aplica la zonificación: HM/7/20/Z [Habitacional Mixto, 7 (siete) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Z], en una superficie a ocupar de 1,674 m² (mil seiscientos setenta y cuatro metros cuadrados). -----

Establecido lo anterior, a efecto de determinar si el aprovechamiento de "Venta de material eléctrico", observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido, se procede al estudio de la tabla de usos permitidos inserta en el Certificado antes citado de la cual, se desprende que en la zonificación **HM**, el aprovechamiento de "Venta de material eléctrico" en una superficie a ocupar de 1,674 m² (mil seiscientos setenta y cuatro metros cuadrados), se encuentra permitido para ser desarrollado en la zonificación aplicable al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado. -----

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona visitada, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 36103-151POJO23, de fecha de expedición cuatro de diciembre de dos mil veintitrés. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación el establecimiento con el giro de "Venta de material eléctrico", cuya denominación es "General de Electricidad", observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, 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.

Lo anterior, 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.

En tal virtud, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1146/2023

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

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el establecimiento con giro de "Venta de material eléctrico", con denominación "General de Electricidad", cuyo interesado es el ciudadano [REDACTED], al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, 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.

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, o a través de los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- 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. Janet Dionicio Nava

Revisó:
Michael Ordoñez Ramírez