



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

En la Ciudad de México, a cuatro de octubre de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número 621 (seiscientos veintiuno), Pueblo de la Magdalena Petlacalco, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y; -----

RESULTANDO -----

1.- El día nueve de julio de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, el oficio PAOT-05-300/300-06739-2024, mediante el cual, el Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia de la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, ambos de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, remite resolución administrativa en la que señala que personal adscrito a esa autoridad realizó reconocimientos de hechos respecto al inmueble objeto del presente procedimiento, señalando que observó un predio delimitado por una malla electrosoldada cubierta con hule negro a lo largo del predio, con dos techumbres a base de estructuras metálicas, un cuerpo constructivo con un avance de obra del 80% aproximadamente, asimismo, en fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, se constató una gasolinera con un frente aproximado de 80 metros, delimitada por malla y cubierta por plástico negro, la cual no se encuentra en operación toda vez que las bombas estaban cubiertas con plástico y cartón; derivado de lo anterior, solicitó ejecutar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

2.- El doce de agosto de dos mil veinticuatro, 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 trece del mismo mes y año, por el servidor público Miguel Ángel Juárez Mora, 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 quince de agosto de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4420/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

3.- Con fecha veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por [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, curso al que le recayó proveído de veintinueve del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada su personalidad, como [REDACTED] interesada en el presenta procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada a la ciudadana nombrada en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando 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. -----

4.- El diecinueve de septiembre 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 de [REDACTED] presente procedimiento por el promovente, desahogándose las pruebas admitidas, y se tuvieron por formulados de manera verbal sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

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 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, y 138 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 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 Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez, particularmente a la Norma de Ordenación que aplica en Áreas de Actuación "4" en Áreas de Conservación Patrimonial, 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 en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a 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 actuaciones 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

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 VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN AVENIDA MEXICO AJUSCO NUMERO 621, PUEBLO DE LA MAGDALENA PETLACALCO, ALCALDÍA TLALPAN, CIUDAD DE MEXICO CON CUENTA CATASTRAL [REDACTED] POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, COINCIDIR CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DE [REDACTED] O PERSONA PROPIETARIA O TITULAR O POSEEDOR U OCUPANTE O DEPENDIENTE O RESPONSABLE O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR [REDACTED] AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL PREDIO. PREDIO DE FORMA IRREGULAR CON UN SOLO FRENTE HACIA LA VIALIDAD EN EL QUE SE ENCUENTRA INSTALADA UNA ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERÍA) ASÍ COMO UN LOCAL COMERCIAL AL MOMENTO CON GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON DENOMINACIÓN VISIBLE "OXXO" OBSERVO LA DENOMINACIÓN "PEMEX" [REDACTED] DICHA ESTACIÓN CUENTA CON TRES ÁREAS TECHADOS PARA EL DESPACHO DE COMBUSTIBLE DISTRIBUIDOS EN TRES NÚCLEOS; OBSERVO DIECISÉIS DISPENSARIOS DE GASOLINA (OCHO MAGNA Y OCHO PREMIUM ASÍ COMO DOS DIÉSEL), LA ESTACIÓN CUENTA CON UN ÁREA DE SANITARIOS PÚBLICOS, UNA ZONA DE VESTIDORES DE EMPLEADOS Y UN ÁREA DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL PREDIO. ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERÍA) Y LOCAL COMERCIAL CON GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA 3.- (EN SU CASO) DESCRIPCIÓN DEL TIPO DE INTERVENCIÓN EJECUTADA EN EL INMUEBLE VISITADO (MODIFICACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O EXCAVACIÓN Y/O TRABAJOS DE DEMOLICIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN Y/O CIMENTACIÓN Y/O INSTALACIONES). AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE OBSERVAN TRABAJOS EN EJECUCIÓN, MATERIALES Y/O TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, MAQUINARIA NI HERRAMIENTA PROPIA DE LA ACTIVIDAD. 4. (EN SU CASO) UBICACION Y SUPERFICIE TOTAL DE DONDE SE ESTÁN REALIZANDO LAS INTERVENCIONES. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE OBSERVAN TRABAJOS EN EJECUCIÓN, MATERIALES Y/O TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, MAQUINARIA NI HERRAMIENTA PROPIA DE LA ACTIVIDAD. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 2536.0M2 (DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN. 654.0M2 (SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. 1908.0M2 (MIL NOVECIENTOS OCHO METROS CUADRADOS) 6. DESCRIBA EL NÚMERO DE CUERPOS CONSTRUCTIVOS OBSERVADOS AL INTERIOR DEL PREDIO. SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS CON TECHUMBRE DE LOSA MACIZA ASÍ COMO TRES ÁREAS TECHADAS DE MATERIAL PRE FABRICADO PARA EL ÁREA DE DESPACHO DE COMBUSTIBLE. 7. ESPECIFIQUE LA UBICACIÓN DE CADA CUERPO CONSTRUCTIVO DENTRO DEL PREDIO. EN LA COLINDANCIA SUR SE ADVIERTE EL CUERPO CONSTRUCTIVO QUE ALBERGA LA TIENDA DE CONVENIENCIA, AL NORESTE EL INMUEBLE EN DONDE SE UBICAN LOS SANITARIOS PÚBLICOS Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y AL SURESTE EL ÁREA DE LOCKERS Y VESTIDORES DE PERSONAL. EN EL CENTRO DEL PREDIO SE LOCALIZAN LAS TRES ÁREAS DE DESPACHO DE COMBUSTIBLE. 8. DESCRIBA SI EXISTE ÁREA DE RESTRICCIÓN FRONTAL (SUPERFICIE TOTAL DE LA FRANJA LIBRE AL INTERIOR DEL ALINEAMIENTO, DIMENSIONES DEL FRENTE Y DEL REMETIMIENTO). SE ADVIERTE UNA DISTANCIA DE 2.80M (DOS PUNTO OCHENTA METROS) QUE VA DE LA GUARNICIÓN DE LA BANQUETA AL PLANO VIRTUAL DE LA TECHUMBRE ASÍ COMO UNA DISTANCIA DE 6.30M (SEIS PUNTO TREINTA METROS) DE LA GUARNICIÓN DE LA BANQUETA AL DISPENSARIO DE COMBUSTIBLE. LO ANTERIOR EN RELACIÓN CON EL FRENTE DEL PREDIO QUE MIDE 91.0M (NOVENTA Y UN METROS) 9.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES POR CUERPO CONSTRUCTIVO. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE. RESPECTO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO UBICADO AL SUR 140M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) EL UBICADO AL NORESTE 82.0M2 (OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y RESPECTO AL UBICADO AL SURESTE 32.0M2 (TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y RESPECTO AL ÁREA CENTRAL DE DESPACHO DE COMBUSTIBLE TIENE UNA SUPERFICIE DE 360.0M2 (TRECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) RESPECTO AL PLANO VIRTUAL DE LAS TECHUMBRES EN LAS QUE SE DESPACHA EL COMBUSTIBLE. E) NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. RESPECTO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO UBICADO AL SUR. UN SOLO NIVEL; EL UBICADO AL NORESTE, PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR; RESPECTO AL UBICADO AL SURESTE, UN NIVEL Y RESPECTO AL ÁREA CENTRAL DE DESPACHO DE COMBUSTIBLE UN NIVEL. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. RESPECTO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO UBICADO AL SUR 140M2 (CIENTO CUARENTA METROS CUADRADOS) EL UBICADO AL NORESTE 122.0M2 (VEINTIDOS METROS CUADRADOS) Y RESPECTO AL UBICADO AL SURESTE 32.0M2 (TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y RESPECTO AL ÁREA CENTRAL DE DESPACHO DE COMBUSTIBLE TIENE UNA SUPERFICIE DE 360.0M2 (TRECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) RESPECTO AL PLANO VIRTUAL DE LAS TECHUMBRES EN LAS QUE SE DESPACHA EL COMBUSTIBLE. G) (EN SU CASO) ALTURA DE ENTREPISOS. RESPECTO DEL CUERPO CONSTRUCTIVO UBICADO AL SUR 2.70M (DOS PUNTO SETENTA METROS) EL UBICADO AL NORESTE 2.70M (DOS PUNTO SETENTA METROS) Y RESPECTO AL UBICADO AL SURESTE 2.70M (DOS PUNTO SETENTA METROS) Y RESPECTO AL ÁREA CENTRAL DE DESPACHO DE COMBUSTIBLE TIENE UNA ALTURA DE 4.46M (CUATRO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS). H) (EN SU CASO) NÚMERO DE VIVIENDAS. NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS AL INTERIOR DEL PREDIO QUE NOS OCUPA I) (EN SU CASO) SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS. NO SE ADVIERTEN VIVIENDAS AL INTERIOR DEL PREDIO QUE NOS OCUPA 10.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE MORELOS Y ANTIGUO CAMINO A DILIGENCIAS A UNA DISTANCIA DE 25.0M DE LA CALLE MORELOS SIENDO LA MÁS CERCANA. 11. METROS LINEALES DEL FRENTE O FRENDES DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES. EL INMUEBLE CUENTA CON UN SOLO FRENTE DE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

91.0M (NOVENTA Y UN METROS) HACIA LA AVENIDA MÉXICO AJUSCO EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C Y D QUE REFIEREN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SEDUVI RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL Y DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO FAVORABLE EMITIDO POR SEDUVI; SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA PRESENTE A, B Y D Y C NO SE EXHIBE AL MOMENTO DE LA PRESENTE. ----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de forma irregular, en el que se encuentra instalada un estación de servicio (gasolinera) con denominación "Pemex [REDACTED]" así como un local comercial con giro de tienda de conveniencia con denominación "Oxxo", advirtiendo tres áreas techadas para el despacho de combustible, distribuidos en tres núcleos, así como dieciocho dispensarios (ocho magna, ocho premium y dos diésel), así como sanitarios públicos, vestidores de empleados y oficinas administrativas, además cuenta con una restricción frontal de 2.80 m (dos punto ochenta metros lineales) que va de la guarnición de la banqueta al plano virtual de la techumbre, así como, una distancia de 6.30 m (seis punto treinta metros lineales) al dispensario de combustible; las cuales se determinaron 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:-----

- A. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL DIEZ DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON UNA ZONIFICACIÓN HR/3/30/R, EN UNA SUPERFICIE DE 2538.0M2. -----
- B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, VIGENCIA 2 AÑOS, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. FOLIO 2048/2018. -----
- C. NO EXHIBE C.- DICTAMEN TÉCNICO PARA INTERVENCIONES SEÑALADAS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIONES, AMPLIACIONES, INSTALACIONES, REPARACIONES, REGISTRO DE OBRA EJECUTADA Y/O DEMOLICIÓN O SU REVALIDACION EN PREDIOS O INMUEBLES AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y/O LOCALIZADOS EN ÁREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL. -----
- D.- DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO FAVORABLE EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. POR LO QUE EXHIBE PRORROGA AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE FECHA 01 DE AGOSTO DE 2019, EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON FOLIO SEDUVI/DGCAU/3455/2019 Y DGCAU/DGU19/DEIU/PR-004/2019 EN DONDE SE AUTORIZA LA PRORROGA DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DE UNA ESTACIÓN DE SERVICIO Y LOCAL COMERCIAL DENTRO DE UN PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 2537.52M2 CON VIGENCIA DE DOS AÑOS MÁS. -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también 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 observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto a su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Análisis del cual se desprende que el promovente refiere que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia de [REDACTED] quien en uso de la voz ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones antes analizado; en virtud de lo cual no existe argumento de derecho diverso respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que 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.

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales serán valoradas 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, para el inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número oficial 621 (seiscientos veintiuno), colonia Magdalena Petlalcalco, código postal 14480 (catorce mil cuatrocientos ochenta), demarcación territorial Tlalpan, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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. --

2.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] de fecha diez de agosto de dos mil veintidós, para el inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número oficial 621 (seiscientos veintiuno), colonia Magdalena Petlalcalco, código postal 14480 (catorce mil cuatrocientos ochenta), demarcación territorial Tlalpan, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403, del Código de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2048/2018, con fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, referente al inmueble ubicado en Avenida México Ajusco (antes Carretera Ajusco), número oficial asignado 621 (seiscientos veintiuno), colonia Pueblo Magdalena Petlacalco, demarcación territorial Tlalpan, misma que se valora en términos de lo dispuesto en 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 Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio SEDUVI/DGAU/3019/13 DGAU.13/DEIU/013/2013, de fecha veintisiete de febrero de dos mil trece, para el inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número 621 (seiscientos veintiuno), colonia Pueblo de la Magdalena Petlacalco, demarcación territorial Tlalpan, misma que se valora en términos de lo dispuesto en 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.---

5.- Original del oficio SEDUVI/DGCAU/3455/2019 DGCAU.19/DEIU/004/2019, de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve, firmado por el Director General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto del inmueble de mérito, misma que se valora en términos de lo dispuesto en 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.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble de forma irregular, en el que se encuentra instalada un estación de servicio (gasolinera) con denominación "Pemex [REDACTED]" así como un local comercial con giro de tienda de conveniencia con denominación "Oxxo", advirtiendo tres áreas techadas para el despacho de combustible, distribuidos en tres núcleos, así como dieciocho dispensarios (ocho magna, ocho premium y dos diésel), así como sanitarios públicos, vestidores de empleados y oficinas administrativas.-----

En este punto resulta relevante evocar el reconocimiento de hechos señalado en la resolución administrativa de fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, remitida mediante oficio PAOT-05-300/300-06789-2024, signado por el Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia de la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial, ambos de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, precisado en la orden de visita de verificación que nos ocupa, dictada en el presente procedimiento, se advierte que dicha Procuraduría constató qué: "...se hizo constar en el **primer reconocimiento de fecha 02 de abril de 2019**, se observó un predio delimitado por una malla electrosoldada cubierta con hule negro a lo largo del predio, al interior se constataron dos techumbres a base de estructuras metálicas, así como un anuncio de PEMEX, al costado este se apreció un cuerpo constructivo de un nivel de altura con un avance de obra del 80% aproximadamente, así como en el costado oeste un segundo cuerpo constructivo de dos niveles de altura que por sus características físicas no era de reciente construcción, en el **último reconocimiento de hechos de fecha 19 de noviembre de 2019**, se constató una gasolinera con un frente aproximado de 80 metros, el cual se encuentra delimitado por malla y cubierta por plástico negro, cabe mencionar que no se encuentra en operación toda vez que las bombas estaban cubiertas con plástico y cartón..." (sic); al cual se le otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2048/2018, con fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble ubicado en Avenida México Ajusco (antes Carretera Ajusco), colonia Pueblo Magdalena Petlalcalco, demarcación territorial Tlalpan, le fue asignado el número oficial 621 (seiscientos veintiuno), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación.

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 subsecuentes:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

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.

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, la persona visitada presentó original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, para el inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número oficial 621 (seiscientos veintiuno), colonia Magdalena Petlalcalco, código postal 14480 (catorce mil cuatrocientos ochenta), demarcación territorial Tlalpan, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la emisión del Certificado en cita, del cual se desprende que tenía una vigencia de un (1) año para ejercer el derecho que confieren a partir del día siguiente de la fecha de su emisión, esto fue hasta el siete de agosto de dos mil diecinueve, aunado a que no demostró con documental alguna que ejerció el derecho conferido, en ese sentido, no se encuentra vigente al momento de la visita de verificación de fecha trece de agosto de dos mil veinticuatro, por lo que dejó de surtir sus efectos jurídicos.

Asimismo, ofreció el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] de fecha diez de agosto de dos mil veintidós, por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente hasta el veinticinco de octubre de dos mil veintitrés), del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución derivado de lo anterior, y considerando que no exhibió el pago anual correspondiente, es evidente que el Certificado en cuestión no se encuentra vigente al momento de la visita de verificación de fecha trece de agosto de dos mil veinticuatro, por lo que dejó de surtir sus efectos jurídicos.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones antes señaladas con el que acredite que la actividad de gasolinera con tienda de conveniencia está permitida en el inmueble de mérito, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo.

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez, del que se desprende que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones HR/3/30, Habitacional rural, 3 (tres) niveles máximos de construcción y 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, así como HRC/3/30, Habitacional rural con comercio y servicios, 3 (tres) niveles máximos de construcción y 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, esta última por Norma de ordenación sobre vialidad para Av. México Ajusco, tramo v-v' de cruce 5 de Mayo y Av. del Trabajo a Carretera Federal a Cuernavaca, mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de Ordenación", así como que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez.



NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

Estas Normas no aplican en zonificación EA (Espacios Abiertos, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines), AV (Áreas Verdes), y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

VIALIDAD	TRAMO	USO
AV. MÉXICO AJUSCO	v-v' CRUCE DE 5 DE MAYO Y AV. DEL TRABAJO A CARRETERA FEDERAL A CUERNAVACA	HRC3/30/R



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

DATOS GENERALES

--- LÍMITE DE ZONA PATRIMONIAL

En virtud de lo anterior, toda vez que se trata de un inmueble que se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, le es aplicable la Norma de Ordenación para Áreas de Actuación 4 en "Áreas de Conservación Patrimonial", contemplada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como los artículos 65 y 66 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; 64, 68, 70, fracción I y 191, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal; los cuales establecen que es obligación de la persona visitada que previo a la realización de cualquier intervención en el inmueble objeto del presente procedimiento, cuente con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ampare que las intervenciones ejecutadas en el inmueble visitado consistentes en la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia, se encuentran permitidas; lineamientos que para mejor referencia se citan a continuación: -----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez. -----

Áreas de Conservación Patrimonial. -----

En las áreas de conservación patrimonial aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, el paisaje urbano y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas ó típicas, sitios arqueológicos ó históricos y sus entornos tutelares, los monumentos históricos y artísticos, así como todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en este Programa Delegacional. -----

Cualquier trámite referente al uso del suelo, manifestación de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial se sujetará a las siguientes normas y restricciones, y a las que sobre esta materia establece este Programa Delegacional: -----

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

(...)

Artículo 65. En el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano los bienes inmuebles, elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura, contenidos en los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio por las instancias federales y locales; así como los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, entre otros; la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana; las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Artículo 66. Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

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

(...)

Artículo 68. Las áreas de conservación patrimonial que dispone la Ley forman parte del patrimonio cultural urbano y su delimitación y regulación será de conformidad con lo que dispongan los Programas. -----

Artículo 70. La Secretaría aplicará los siguientes procedimientos en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonio cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento. Los requisitos de cada procedimiento se definirán en la normatividad aplicable. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

I.- Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial.

(...)

Artículo 191. Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

En ese sentido, toda vez que se realizaron intervenciones consistentes en la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado, la persona visitada tenía la obligación de demostrar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que estas se encontraban permitidas para ser ejecutadas en el inmueble visitado, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos de los artículos 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan:

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

Artículo 10.- Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:

(...)

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

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."

Por otra parte, es oportuno traer lo señalado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto que en el inmueble visitado se llevó a cabo la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia, por lo que en términos del artículo 86 inciso B fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como de la Norma General de Ordenación número 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, los proyectos de estaciones y mini estaciones de servicio de combustible para carburación (gasolina, diésel, gas L.P. y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo, deberán contar con Dictamen de Impacto Urbano, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tal y como se citan a continuación:

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 86.- Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos:

I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha trece de agosto de dos mil diez.

(...)

19. Estudio de Impacto Urbano

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

IV. Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.

(...)

En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apearse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Derivado de lo anterior, se desprende que la persona visitada ofreció el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio SEDUVI/DGAU/3019/13 DGAU.13/DEIU/013/2013, de fecha veintisiete de febrero de dos mil trece, del cual se desprende el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano **positivo** para la construcción de una estación de servicio (gasolinera) y local comercial denominada [REDACTED] en el predio ubicado en Avenida México Ajusco, número 621 (seiscientos veintiuno), colonia Pueblo de la Magdalena Petlalcalco, demarcación territorial Tlalpan, además del oficio SEDUVI/DGCAU/3455/2019 DGCAU.19/DEIU/004/2019, de fecha **uno de agosto de dos mil diecinueve**, firmado por el Director General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se desprende **la autorización de la prórroga por dos años del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano antes mencionado**; consecuentemente, la persona visitada acredita el cumplimiento a la Norma General de Ordenación de estudio.

En consecuencia, toda vez que la persona visitada no acreditó contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, que ampare que la actividad de gasolinera con tienda de conveniencia está permitida en el inmueble de mérito, además de no demostrar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado, se encontraba permitida, contraviene los artículos 70 fracción I y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, así como la Norma 4, denominada "Áreas de Conservación Patrimonial", en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

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. -----

Se colige lo anterior, 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 acreditar contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, que ampare que la actividad de gasolinera con tienda de conveniencia está permitida en el inmueble de mérito, así como con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado, se encontraba permitida; circunstancias que no acontecieron, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Para dar cumplimiento a los requisitos 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, esta autoridad procede a lo siguiente: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que no acreditó contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, que ampare que la actividad de gasolinera con tienda de conveniencia está permitida en el inmueble de mérito, así como con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado, se encontraba permitida, lo que conlleva un impacto negativo al patrimonio, urbano-arquitectónico, artístico, histórico y cultural; sobrepone su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, a la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II. Las condiciones económicas del infractor; considerando que de una consulta realizada a la página web denominada "Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México", que es un sistema diseñado y operado por la Agencia Digital de Innovación Pública, en el que se pueden llevar a cabo consultas y descargas de información territorial de la Ciudad de México en distintos niveles como predios, colonias y demarcaciones territoriales, siendo un medio de difusión, que constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, otorgándole valor probatorio pleno en términos de los artículos 286 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

Argumentos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia y tesis aisladas cuyos datos de localización, rubro y texto son los siguientes: -----

Registro No: 174899
Localización: Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963
Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común
HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo **88 del Código Federal de Procedimientos Civiles** los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)
Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común
PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Registro No. 2017009
Localización: Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Página: 2579
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)
Tesis Aislada
Materia(s): Administrativa



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

Al respecto, de la búsqueda realizada y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó que el inmueble de mérito tiene una superficie total de 2,536 m² (dos mil quinientos treinta y seis metros cuadrados), con un valor unitario por metro cuadrado del suelo de [REDACTED] por lo que de la operación aritmética efectuada con dichos valores se obtiene que el inmueble materia del presente procedimiento tiene un valor del suelo de [REDACTED] considerando lo anterior y que el patrimonio de una persona se conforma de dinero, así como, bienes inmuebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera estable que le permite hacer frente a las multas a imponer, las cuales no serán desproporcionales a su capacidad de pago.

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las constancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, que ampare que la actividad de gasolinera con tienda de conveniencia está permitida en el inmueble de mérito; es procedente imponer [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por 108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.), resulta la cantidad de \$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE 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 veinticuatro.

II.- Por llevar a cabo la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la misma se encuentre permitida; es procedente imponer [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 300 (TRESCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.), resulta la cantidad de \$32,571.00 (TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS 60/100 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 veinticuatro.

III.- Independientemente de las multas impuestas, por llevar a cabo la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado, sin acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare que la misma se encuentre permitida, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número 621 (seiscientos veintiuno), Pueblo de la Magdalena Petlalcalco, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, 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 mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante imponerse del contenido de los siguientes artículos:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 96.- La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

(...)

III. Clausura parcial o total de obra;

(...)

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

(...)

III. Clausura parcial o total de la obra.

(...)

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.

(...)

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y

(...)

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

(...)

II. Multa;

(...)

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

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

Artículo 2.- Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por: -----

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. -----

(...)- -----

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año. -

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Cuenta 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 \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024. -----

EJECUCIÓN DE LA 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 al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de las multas impuestas en el Considerando CUARTO fracciones I y II de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución con base en lo previsto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----
- B) Asimismo, se informa a la persona visitada, que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el recibo de pago de las multas impuestas; así como, **2)** acredite contar con certificado vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de gasolinera con tienda de conveniencia está permitida en el inmueble de mérito, y **3)** con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en sentido positivo que ampare la instalación de una gasolinera con tienda de conveniencia en el inmueble visitado; 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 se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, 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 [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$10,857.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**.-----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa se impone [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **300 (TRESCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$32,571.00 (TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.)**.-----

QUINTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción III, de la presente resolución administrativa, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en Avenida México Ajusco, número 621 (seiscientos veintiuno), Pueblo de la Magdalena Petlalcalco, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/743/2024

efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de las multas impuestas, 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.- 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. -----

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución [REDACTED] y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de los [REDACTED] en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

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. Rubén Julian Rivera Montaño

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez