



En la Ciudad de México, a primero de julio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento denominado "ICON SPORT CENTER", ubicado en Malintzin, número once guion B (11-B), colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04100, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/309/2019, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por el C. Ricardo Ismael González Dorantes, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El veintinueve de marzo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al establecimiento objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de similar fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo día.-----

3.- En fecha primero de abril de dos mil diecinueve, 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, recayéndole acuerdo de fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se previno al promovente, a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, signado por [REDACTED] en el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, asimismo, se le indicó que debía acreditar su personalidad en la audiencia de ley, apercibida que en caso de no hacerlo se le tendría por no acreditada ésta y en consecuencia por no presentado el escrito de cuenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, además, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas del diecisiete de junio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la incomparecencia de la promovente, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado y se tuvo por no presentado su escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, teniéndose únicamente por desahogadas las pruebas admitidas.-----

1/4

4.- El catorce de mayo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y el retiro de sellos correspondientes del establecimiento visitado, recayéndole acuerdo de fecha tres de junio de dos mil diecinueve, en el cual se autorizó el levantamiento de la medida cautelar que imperaba en el establecimiento que nos ocupa, consistente en la suspensión de actividades del establecimiento de mérito.-----

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

**CONSIDERANDOS**

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 22 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, IX, 7



fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la demarcación territorial Coyoacán, así como a las Normas de Zonificación y 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 materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, 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, 6, 7 y 32 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 a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

2/4

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:

- I.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USD DEL SUELD POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE JUNIO DEL DOS MIL TRES, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, DOCUMENTO EXHIBIDO EN COPIA SIMPLE EXPEDIDA POR EL CERTIFICADOR [REDACTED] INMUEBLE UBICADO [REDACTED] ID DE REPARACION DE MOTORES, AFINACIONES, HOJALATERIA Y PINTURA Y ENTRE OTROS DATOS INDICA LO SIGUIENTE: "POR LA QUE EL NÚMERO 199 DEL DISTRITO FEDERAL, HACE CONSTAR LA REGISTRO DE INVENTARIO Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL INMUEBLE QUE SE COPIA CON USD DE LOCAL COMERCIAL INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL CON FOLIO [REDACTED]".
- II.- EXPEDICIÓN DE CONTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR LA DELEGACIÓN COYOACÁN, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN [REDACTED] L DOS MIL DOS, CON VIGENCIA DE UN AÑO, PARA EL INMUEBLE SEÑALADO CON [REDACTED] GACIÓN COYOACÁN.

Cabe destacar que la única documental que podría acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es el Certificado marcado con el número I romano, (mismo que obra en copia cotejada con original en autos del presente procedimiento), el cual será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, tal y como se señalará en párrafos subsecuentes.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:  
PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "SPORT CENTER", UBICADO EN EL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA EN LA [REDACTED] DE MÉXICO Y UNA VEZ CORROBORADO EL DOMICILIO CON EL C. VISITADO ACEPTANDO DICHS DATOS COMO CORRECTOS, PREVIO CITATORIO POR INSTRUMENTO PARA SER ATENDIDO EN LA FECHA Y HORA EN LA QUE SE ACTUA, ME IDENTIFIQUÉ CON CREDENCIAL VIGENTE EXPEDIDA A MI FAVOR POR EL INSTITUTO DE VERIFICACION ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL ANTE EL C. MARIO ENRIQUE ZÁRATE PÉREZ DUARTE QUIEN DIJO SER EL TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y LE HICE ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASÍ COMO CARTA DE DERECHOS Y HOJA INFORMATIVA EMITIDA POR EL INSTITUTO DE VERIFICACION ADMINISTRATIVA, UNA VEZ QUE SOLICITÉ EL ACCESO Y QUE SE ME PERMITIÓ INGRESAR AL INTERIOR OBSERVÉ UN ESPACIO DONDE SE ENCUENTRAN INSTALADOS APARATOS PARA REALIZAR EJERCICIO CON BARDS PARA LA REALIZACIÓN DE EJERCICIOS, PELOTAS, BARRAS, PESAS Y DIFERENTES ELEMENTOS PROPIOS PARA REALIZAR EJERCICIOS DIVERSOS, EN EL ACCESO PRINCIPAL AL ESTABLECIMIENTO SE OBSERVA COLGADA UNA LONA ANUNCIANDO LO SIGUIENTE: "CROSSFIT, JUDO, KARATE, JIU-JITSU, CAPOEIRA, NUTRICIÓN, CLASES PARA NIÑOS Y ADULTOS". CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE GIMNASIO. 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN ES DE UN SOLO NIVEL A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 3. LA ACTIVIDAD OBSERVADA DENTRO DEL INMUEBLE ES DE GIMNASIO. 4. LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE CONSTRUÍDA ES DE CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CERO METROS CUADRADOS, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, E) CUENTA CON UNA SEPARACIÓN CON LA COLINDANCIA DE DOCE CENTIMETROS LINEALES CON EL PREDIO DEL LADO DERECHO, NO OBSERVÁNDOSE RESTRICCIONES LATERALES CON LOS DEMAS PREDIOS TODA VEZ QUE EL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA VISITA FORMA PARTE DE UN PREDIO SUBDIVIDIDO Y COMPARTEN MUROS LATERALES, F) LA ALTURA ES DE 4.5 METROS LINEALES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, G) LA SUPERFICIE CONSTRUÍDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE CIENTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS, H) LA SUPERFICIE CONSTRUÍDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE CERO METROS CUADRADOS, CON RESPECTO AL PUNTO A) Y PUNTO B) EXHIBE COPIAS SIMPLES DESCRITAS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.





De lo anterior se desprende que el uso utilizado en el establecimiento visitado es de gimnasio, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo por no presentado el escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

En dicho sentido, de las constancias que obran en autos se advierte la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio de ingreso [REDACTED] e fecha de expedición veinte de junio de dos mil tres, relativo al inmueble visitado, del cual se constató su validez y contenido en la base electrónica de los Certificados de Uso del Suelo, remitida por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, mediante el oficio número 101.1705 de fecha doce de agosto del dos mil once, por lo que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, conforme a su artículo 4 párrafo segundo, tal y como se muestra a continuación:

3/4

2302	[REDACTED]	May-03	DA	MALINTZIN NO. 11-BIS	OEL CARMEN
------	------------	--------	----	----------------------	------------

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis realizado al Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio de ingreso 23287, de fecha de expedición veinte de junio de dos mil tres, se desprende que el inmueble visitado, tiene acreditado el uso de suelo de "COMERCIAL".

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado de referencia, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la 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 establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

**Artículo 47.-** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.

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

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

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





En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

-----**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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Por lo que hace al uso de suelo observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de esta autoridad: para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

4/4

**QUINTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución.-----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevo a cabo la visita de verificación.-----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/309/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió la Licenciada Devanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

LFS/AGC

A

