EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/394/2022

En la Ciudad de México, a dieciocho de agosto de dos mil veintidós.----------

---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle 13, número 13 (trece), Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04870 (cuatro mil ochocientos setenta), en esta Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; en términos de lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes;----------

---

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- Con fecha quince de junio de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada día diecisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Ingrid Adriana Nava Escobedo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2373/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.----------

---

2.- El día primero de julio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero 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 cuatro del mismo mes y año, teniéndose por acreditado su interés en el presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.----------

---

3.- En fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] desahogándose las pruebas admitidas y turnando el presente expediente a etapa de resolución.----------

---

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

---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.----------

---

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

I.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:----------

---

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ORDENADO, ME CERICIORO DE SER EL CORRECTO POR TENER A LA VISTA LA NOMENCLATURA OFICIAL, POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA ASI COMO POR MANIFESTARLO LA VISITADA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA, SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSISTENTE EN TRES NIVELES, DE LOS CUALES EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL TIENEN USO HABITACIONAL, ÚNICAMENTE EL PRIMER NIVEL SE OBSERVA ACONDICIONADO PARA EL USO DE GIMNASIO OBSERVANDO UNA TARIMA CÒN LONA SOBRE EL PISO, UNA ESTRUCTURA METÁLICA QUE FUNCIONA COMO PASAMANOS Y DE LA CUAL SE ENCUENTRAN CUERDAS PARA EJERCITARSE, LLANTAS APILADAS, PESAS Y EQUIPO PROPIO PARA ACONDICIONAMIENTO FISICO, UN SANITARIO PARA HOMBRES Y OTRO PARA MUJERES. 2. EL SEGUNDO Y TERCER NIVEL ES DE USO HABITACIONAL Y EN PRIMER NIVEL SE OBERVA USO DE GIMNASIO Y ACONDICIONAMIENTO FISICO, SE OBSERVAN LETREROS EN DONDE SE OFERTAN CLASES DE JUDO, CROSSFIT Y ACONDICIONAMIENTO FISICO. 3 A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE NO PUEDE DETERMINARSE AL NO TENER ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DE GIMNASIO Y ACONDICIONAMIENTO FISICO ES DE 145M2 (CIENTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 4. SE UBICA ENTRE LAS CALLE 2 Y ALDEBARAN, SIENDO LA MAS CERCANA CALLE DOS A DIEZ METROS.-

---

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observo un inmueble constituido de tres niveles: en la planta baja se observó el aprovechamiento de gimnasio y acondicionamiento físico, en una

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

superficie de 145 m^2 (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), el cual cuenta con una tarima con lona sobre el piso, estructura metálica que funciona como pasamanos de la que se encuentran cuerdas para ejercitarse, llantas apiladas, pesas, equipo propio para acondicionamiento físico, sanitarios para hombres y mujeres, así como letreros en donde se ofertan clases de judo, croossfit y acondicionamiento físico; el segundo y tercer nivel son de uso habitacional; la superficie antes señalada fue determinada utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.----------

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión el visitado exhibió lo siguiente:----------

---

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NO.11989-151ESMO22D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON ZONIFICACION H/340/MB..

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO COAVAP2019-11-2800288484, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON UNA SUPERFICIE DE 80M2 (OCHENTA METROS CUADRADOS), PARA EL GIRO DE GIMNASIOS O ACONDICIONAMIENTO FÍSICO - CLASES DE ARTES MARCIALES..

III.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA COYOACAN, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO OB/1251/2021, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, EXPEDIDO Y AUTORIZADO POR JORGE ANTONIO SILVA PÉREZ, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE REGISTRO Y AUTORIZACIONES.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:----------

---

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

---

En ese sentido, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones recabado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha primero de julio de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:---

---

> *"[…] Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Folio NO. 11989-151 ESMO22D.*
>
> *(…)*
>
> *Y en virtud de que en el cuerpo del Acta se cumplió con lo establecido en OBJETO DE LA VERIFICACIÓN y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, solicito se me tenga por presentado en tiempo y forma y solo señalaré que en los lugares donde se desarrolla actividades Físicas y Deportivas se contribuye de manera positiva en el entorno social e impactan en beneficio de la comunidad ya que crean una cultura de salud física y mental sobre todo en los niños y jóvenes alejados del ocio y vicios que puedan afectar su salud y resultar en perjuicio de su entorno social.*
>
> *De igual manera anexo copia simple de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto Folio COAVAP2022-06-2400349497 para el giro de Gimnasios Acondicionamiento Físico- Clases de Artes Marciales con una superficie de 151 mts. Copia simple de contrato de arrendamiento a favor de un servidor, así como copia simple de mi credencial para votar con fotografía expedida por Instituto Nacional Electoral […]" (sic)"* ----------

---

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [redacted] señala que exhibe documentales con las que acredita dar cumplimiento al objeto y alcance de la orden de visita de verificación y que la actividad física y deportiva que desarrolla traen beneficio a la comunidad; por lo que esta autoridad procederá en párrafos posteriores a la valoración de las pruebas admitidas en relación con los hechos señalados en el acta de visita de verificación.---

---

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:----

---

I. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de expedición de dos de marzo de dos mil veintidós, folio 11989-151ESMO22D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le da valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle 13, número 13 (trece), Colonia Espartaco, código postal 04870 (cuatro mil ochocientos setenta, Alcaldía Coyoacán, es: **H/3/40/MB** (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, cuarenta por ciento mínimo de área libre, Densidad Muy Baja), superficie máxima de construcción 270.83 m^2 (doscientos setenta punto ochenta y tres metros cuadrados), número máximo de viviendas permitidas: 1 (una).----------

---

II. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, con fecha de expedición veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, folio COAVAP2019-11-2800288484, clave del establecimiento CO2019-11-28RAVBA00288484, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte el aviso para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "gimnasios o acondicionamiento físico – clases de artes marciales", en una superficie de 80 m²

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

(ochenta metros cuadrados), ubicado en Calle 13, número 13 (trece), Colonia Espartaco, código postal 04870 (cuatro mil ochocientos setenta, Alcaldía Coyoacán.----------

---

III. Original de la Constancia de alineamiento y número oficial expedido por la Alcaldía Coyoacán, de fecha de expedición ocho de noviembre de dos mil veintiuno, folio OB/1251/2021, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le da valor probatorio pleno, del que se advierte que al inmueble verificado le corresponde el número oficial 13 (trece), de la Calle 13, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán.----------

---

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, el ciudadano [redacted], interesado en el presente procedimiento en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:----------

---

"Que ratifico en todas y cada una de sus partes el contenido de mis escritos, de fechas veintiocho de junio de dos mil veintidós y tres de agosto del año en curso, este último que fue presentado en esta fecha en la oficialía de partes, al que se le designó el número de folio 12045, mediante el cual formulo alegatos siendo todo lo que deseo manifestar. ----------

---

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [redacted] ratifica el contenido del escrito de fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, el cual ya fue referido en párrafos anteriores, asimismo, se advierte que ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto ocurso de alegatos de fecha tres de agosto del año en curso, del cual se advierte que aduce lo siguiente:----------

---

"[…] Que mi negocio es de bajo impacto y no se viola de ninguna Norma Ambiental, de Ordenamiento Territorial y mucho menos se violentan o maltratan animales […]" (sic).----------

---

Manifestación de la que se desprende medularmente que el promoverte refiere que su establecimiento no contraviene las Normas Ambientales y que no se maltratan animales; al respecto, es de indicar que el presente procedimiento de verificación es en materia de Desarrollo Urbano, tal y como se advierte de la orden de visita de verificación administrativa de fecha quince de junio de dos mil veintidós, por lo que la calificación del acta de visita no contempla la aplicación de las normas en materia ambiental.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diecisiete de junio de dos mil veintidós. ----------

---

Al respecto, como fue señalado observó un inmueble constituido de tres niveles, en cuya planta baja se desarrolla la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento Físico", en una superficie de 145 m^2 (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados).----------

---

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos de suelo permitidos por la zonificación, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:----------

> ***Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.***----------
>
> *(…)*----------
>
> ***Artículo 92.*** *El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.*----------
>
> *Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.*----------
>
> *Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.*----------
>
> *El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.*---------
>
> ***Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.***----------
>
> *(…)*----------
>
> ***Artículo 21.***----------
>
> *El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.*----------

En ese sentido, el visitado ofreció como prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 11989-151ESMO22D, de fecha de expedición de dos de marzo de dos mil veintidós, expedido de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del cual se desprende que el inmueble visitado tiene la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, cuarenta por ciento mínimo de área libre), así como permitidos los siguientes usos:----------

USOS DEL SUELO
Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles).

Advirtiéndose que la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento Físico", observada en el inmueble visitado, no se encuentra contemplada como uso permitido para el mismo, en consecuencia contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: ----------

> ***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.*

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo, 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación: ----------

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 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.* -

De los artículos transcritos se advierte 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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, las cuales son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado abstenerse de ejercer el aprovechamiento que no está permitido de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, prevista en Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 11989-151ESMO22D, de fecha de expedición de dos de marzo de dos mil veintidós, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la: ----------

---------- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** - ----------

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que destinó la planta baja del inmueble verificado para llevar a cabo la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento Físico", la cual no se encuentra permitida por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 11989-151ESMO22D, de fecha de expedición de dos de marzo de dos mil veintidós, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al 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 de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble constituido por tres niveles; la planta baja está adaptada para el aprovechamiento de gimnasio y acondicionamiento físico, en una superficie de 145 m² (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), el cual [redacted] conformado principalmente por equipo, [redacted] adquiridos para utilizarlos en el establecimiento, como lo son: la estructura metálica que funciona como pasamanos, llantas, pesas y equipo propio para acondicionamiento físico; [redacted] aunado a que obra en autos del expediente en que se actúa el contrato de arrendamiento, el cual fue ofrecido por el ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, del que se advierte que paga mensualmente por concepto de renta la cantidad de [redacted], en ese sentido, se concluye que el ciudadano en cita [redacted] misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

CUARTO.- Una vez valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente: ----

----------**SANCIONES**----------

I.- Por realizar en el inmueble verificado la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento Físico", la cual no se encuentra permitida por la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 11989-151ESMO22D, de fecha de expedición de dos de marzo de dos mil veintidós, resulta procedente imponer al ciudadano [redacted] titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) UMAS, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 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 el artículo 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.----------

II.- Independientemente de la multa impuesta, por ejercer en el inmueble verificado la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento Físico", la cual no se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 11989-151ESMO22D, de fecha de expedición de dos de marzo de dos mil veintidós,

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** únicamente de la planta baja donde se lleva a cabo la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento físico", del inmueble ubicado en Calle 13, número 13 (trece), Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04870 (cuatro mil ochocientos setenta), en esta Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, **sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional**; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

Se APERCIBE al ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, 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 hará acreedora a una multa, sin prejuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.----------

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:*-- ----------

(…)----------

III. *Clausura parcial o total de 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*

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.----------

---

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

(…)----------

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

---

(…) ----------

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

---

(…) ----------

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

---

(…) ----------

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

---

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós 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 $96.22 pesos mexicanos, el mensual es de $2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual $35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2022. ----------

---

---------- **EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**----------

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: - ----------

---

A) Se hace del conocimiento al ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

B) Una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** Exhiba el recibo de pago de la multa impuesta; así como, **2)** Acredite contar con un

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento Físico" y superficie en que se desarrolla se encuentra permitida en el inmueble de mérito, lo anterior con fundamento en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II y 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como el artículo 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, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.----------

---

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

---

(…) ----------

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

---

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

---------- **RESUELVE** ----------

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. ----------

---

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

---

TERCERO.- Se impone al ciudadano [redacted] titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **200 (DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **$96.22 (NOVENTA Y SEIS PESOS 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **$19,244.00 (DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.----------

---

CUARTO.- Se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** únicamente de la planta baja donde se lleva a cabo la actividad de "Gimnasio y Acondicionamiento físico", del inmueble ubicado en Calle 13, número 13 (trece), Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04870 (cuatro mil ochocientos setenta), en esta Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, materia del presente asunto **sin obstaculizar el acceso y/o circulación del uso habitacional**; en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa.----------

---

QUINTO.- Se APERCIBE al ciudadano [redacted] titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado y/o interpósita persona, 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 hará acreedora a una multa, sin prejuicio de que esta autoridad solicite el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos del artículo 19 bis

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

fracciones I y II 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, así como a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del citado Reglamento.----------

---

SEXTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, 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 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.----------

---

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

---

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al ciudadano [redacted], titular del establecimiento localizado en la planta baja del inmueble visitado, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] en esta Ciudad de México.----------

---

NOVENO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 aparatado 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 Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. César Octavio Muñiz Román

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Araly Jessica Rivero

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00