



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

En la Ciudad de México, a quince de octubre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al ciudadano [REDACTED] y/o persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble ubicado en calle Malitzin, número 11 (once) Bis, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04100 (cuatro mil cien), Ciudad de México, con denominación "ICON SPORT CENTER", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/699/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El diez de mayo de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/090/2021, la cual fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por la servidora pública Tania Sánchez Guzmán, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados, para lo cual se habilitaron los días citados, de conformidad con el artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

2.- Con fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, fue publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el **"CUARTO AVISO POR EL QUE SE MODIFICA EL DÉCIMO TERCER ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA PREVENIR Y CONTROLAR LA PROPAGACIÓN DEL COVID-19, EN LOS TÉRMINOS QUE SE SEÑALAN"**, estableciendo en su punto primero "[...] Por razones de salud pública y con base en los indicadores de las autoridades sanitarias de los ámbitos federal y local, así como los datos epidemiológicos con los que cuenta actualmente la Ciudad de México, principalmente por la ocupación hospitalaria de casos sospechosos o confirmados de COVID-19, se suspenden los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias en los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública, así como en las Alcaldías de la Ciudad de México, por el período comprendido del **3 al 30 de mayo de 2021**; por lo que para efectos legales y administrativos, los días comprendidos en dicho período se considerarán como inhábiles; por lo que para efectos legales y administrativos, los días comprendidos en dicho periodo se considerarán como inhábiles suspensión que fue ampliada a través de las publicaciones de fechas veinticinco de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto todos del año dos mil veintiuno; no obstante, en fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **"ACUERDO POR EL QUE SE REANUDAN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO"**, a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionen ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías.-----

3.- El día diez de agosto de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, por medio del cual formuló observaciones y presentó 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 trece de agosto del mismo año, por medio del cual se hizo de su conocimiento que una vez que fuera levantada o concluida la suspensión de términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, o alguna otra emitida, se acordara lo que en derecho corresponda, habilitándose 



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México el día de la emisión del citado acuerdo.-----

4.- Con fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo, mediante el cual se tuvo por acreditada la personalidad del ciudadano [REDACTED], como interesado en el presente procedimiento, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados para los mismos efectos a las personas señaladas en su escrito de observaciones, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

5.- En fecha primero de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada del ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el expediente a fase de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 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, 12, 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

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 todos y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en 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.- 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA ZONA, ASI MISMO LA VISITADA LO ACEPTA COMO CORRECTO. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO AL INTERIOR DE UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA, EN DONDE AL MOMENTO ME ATIENDE LA C. [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR, OBSERVANDO DIVERSOS APARATOS PARA EJERCICIO (MANCUERNAS, PESAS, REMADODAS, ENTRE OTRAS) PARA LA ACTIVIDAD DENOMINADO "CROSS FIT", ASI MISMO SE ADVIERTEN SANITARIOS AL FONDO DEL ESTABLECIMIENTO. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DETERMINA LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE GIMNASIO. 2.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 127.90 M2 (CIENTO VEINTISIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 127.90 M2 (CIENTO VEINTISIETE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS). 3.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES SAN PEDRO Y MORELOS SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A 13.70 METROS. RESPECTO A LOS PUNTOS A, B Y C, NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

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 un nivel a doble altura, en su interior diversos aparatos para hacer ejercicio (mancuernas, pesas, remadoras, entre otras), para la actividad de crossfit, señalando como aprovechamiento "Gimnasio", desarrollado en una superficie de 127.90 m² (ciento veintisiete punto noventa metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:

VISITA DE VERIFICACION ANTES MENCIONADA, POR LO QUE SE... I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO COAVAP2016-09-2600186408, EMITIDO PARA AL EL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA, CON DENOMINACIÓN ICON SPORT CENTER, CON GIRO DE GIMNASIO O ACONDICIONAMIENTO FÍSICO.

Cabe señalar, que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

Novena Época



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

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."

Por lo que hace a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, es de indicar que no fue ofrecida como medio de prueba durante la substanciación del procedimiento, y por lo tanto esta Autoridad no puede allegarse de los elementos que de dicho documento emanen, estando impedida para entrar a su estudio y análisis.

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha diez de agosto dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que señala medularmente lo siguiente:

"(...) Los elementos considerados en el capítulo sobre el alcance de la visita de verificación han sido ya revisados en las anteriores visitas de fecha VEINTISIETE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE, en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/0530/2017 y VEINTINUEVE DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE, en el expediente: INVEADF/OV/DU/309/2019. Es decir, en reiteradas ocasiones funcionarios del Instituto de Verificación Administrativa han acudido a mi establecimiento con similares objetivos.

*(...)
Por lo que hace al uso del suelo observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona Titular y/o propietaria y/o Poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, observo las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano*

*(...)
Tomando en consideración lo expresado hasta el momento, se pudo comprobar que las actividades que se realizan en el predio visitado en el que tengo establecido mi negocio, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la Ciudad de México y en la Alcaldía Coyoacán, según la normatividad en la materia*

*(...)
En ambas ocasiones anteriores como en la que nos ocupa relacionada con el expediente al rubro citado, no se ha señalado irregularidad alguna (...)" (Sic).*

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] precisa que cumple con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la Ciudad de México y en la Alcaldía Coyoacán, según la normatividad en materia de Desarrollo urbano, toda vez que su establecimiento ha sido revisado en anteriores visitas de verificación en los expedientes INVEADF/OV/DUYUS/0530/2017 y INVEADF/OV/DU/309/2019.

Circunstancias que son diversas al presente procedimiento, ya que este Instituto de Verificación Administrativa, en el ejercicio de su competencia y con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, puede iniciar en cualquier momento un procedimiento de verificación administrativa y en su caso, sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

Administrativa de la Ciudad de México, 4, 5 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación con el objeto de la orden de visita de verificación, 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 consisten en:-----

1. Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso número 23287 de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, la cual se valora en términos de 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, con el que se acredita el Uso de local comercial, en una superficie ocupada de 114.00 m² (ciento catorce metros cuadrados), para el inmueble ubicado en calle Malintzin número once (11) Bis, colonia del Carmen, código postal cuatro mil cien (04100), de la ahora Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con vigencia permanente. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha primero de octubre de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED], autorizada en el presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"...Vengo en atención al citatorio de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno a atender los requerimientos solicitados por esta Autoridad, en este acto exhibió el certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos con folio de ingreso número 23287 de fecha veinte de junio de dos mil tres y copia simple de la constancia de alineamiento y oficial con número de folio 2875 de fecha catorce de octubre de dos mil dos asimismo, solicito se dé cumplimiento a los resolutivos emitidos por esta autoridad en el expediente INVEADF/OV DUYUS/0530/2017, en cuyo resolutivo tercero se señala de manera expresa "Se ordena no emitir acto alguno expediente a llevar a cabo el cobro de la multa impuesta, de igual manera se ordena no emitir ningún acto tendiente a limitar las actividades que se desarrollaban en el inmueble visitado al momento de practicarse la visita de verificación... dicho acuerdo es consecuencia de la sentencia de amparo emitida en el juicio contencioso administrativo IV-55812/2017 radicado ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa, de igual mente recuerdo a esta autoridad que en el expediente INVEADF/OV/DU/309/2019, citado esta autoridad después de calificar el acto de visita de verificación determino en el resolutivo tercero que: "por lo que hace al uso de suelo observado del inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determinó que la persona titula y/o propietario y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, observo las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de derecho urbano dejando a salvo la facultad de esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación inmueble..." en consecuencia reitero los puntos petitorios expresados en el escrito de mi representado [REDACTED] de fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno, en el sentido de que se ha de emitir resolución fundada y motivada en el cual deberá calificarse el acta de visita de verificación en la cual no se destaca ninguna irregularidad respecto del uso de suelo, objeto de la orden de visita y declarar que el negocio cumple con las disposiciones legales y reglamentaria aplicables en esta ciudad y en la alcaldía Coyoacán según la normatividad de la materia..." Siendo todo lo que deseo manifestar". (SIC).-----

Manifestación de la que se desprende que exhibió Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 23278, de fecha veinte de junio de dos mil tres y copia simple de la Constancia de Alineamiento y Número oficial folio 2875, de fecha catorce de octubre de dos mil dos, con los que pretende acreditar la legalidad del establecimiento visitado, solicitando se dé cumplimiento a los resolutivos emitidos por esta autoridad mediante el expediente INVEADF/OV/DUYUS/0530/2017, en consecuencia de la sentencia de amparo emitida en el Juicio Contencioso Administrativo IV-55812/2017, radicado ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa, así mismo reitera los puntos petitorios expresados en el escrito de fecha dieciocho de mayo del dos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

mil veintiuno, el cual ya fue analizado en párrafos que anteceden.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio, en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa de fecha once de mayo de dos mil veintiuno. -----

Ahora bien, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de un nivel a doble altura, en su interior diversos aparatos para hacer ejercicio (mancuernas, pesas, remadoras, entre otras), para la actividad de crossfit, señalando como aprovechamiento "Gimnasio", desarrollado en una superficie de 127.90 m² (ciento veintisiete punto noventa metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente asunto el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, ofreció como prueba el Original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso número 23287, con fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres; documental de la que se desprende que el uso de suelo COMERCIAL, en una superficie ocupada de 114 m² (ciento catorce metros cuadrados), se encuentra permitido; en ese sentido del Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó que al momento de la visita de verificación en el inmueble verificado se desarrolla la actividad de "Gimnasio", en una superficie de 127.90 m² (ciento veintisiete punto noventa metros cuadrados), resultando evidente que el establecimiento objeto del presente procedimiento **excede por 13.90 m² (trece punto noventa metros cuadrados)**, la superficie permitida por el Certificado antes referido, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita 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.-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 primer párrafo, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 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.-----

(...)------



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

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

Artículos que establecen como 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 y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado, respetar la superficie autorizada para realizar el aprovechamiento permitido en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso número 23287, de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, en relación con lo dispuesto en los artículos citados anteriormente, disposiciones que 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, circunstancia que en el presente caso no aconteció por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [redacted], interesado en el presente procedimiento, la sanción respectiva, la cual quedará comprendida 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, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no respetó la superficie autorizada para el aprovechamiento señalada en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso número 23287 de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, 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.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un inmueble de un nivel a doble altura, en su interior se advierten diversos aparatos para hacer ejercicio (mancuernas, pesas, remadoras, entre otras), para la actividad de crossfit, señalando el aprovechamiento de "Gimnasio", desarrollado en una superficie de 127.90 m² (ciento veintisiete punto noventa metros cuadrados), el cual alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo; en virtud de las utilidades que generan, así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como lo son mancuernas, pesas, remadoras, entre otras, que si bien es cierto, dichos bienes no están disponibles para la venta, se trata de bienes con existencia útil y un valor considerable, que pueden venderse o entregarse como pago sin demasiada dificultad, circunstancias que en atención a las leyes de la lógica y la experiencia resultan suficientes para determinar que el establecimiento mercantil objeto de la visita de verificación garantiza una rentabilidad en virtud de las ganancias que genera, por lo tanto, esta autoridad determina que el ciudadano [redacted], interesado en el presente procedimiento NO es un infractor económicamente débil, y por tanto la multa que se impondrá no resultará desproporcional a su capacidad de pago de la persona causante, misma que

7/11

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

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 para 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 analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

SANCIONES

I.- Por no respetar la superficie autorizada para el aprovechamiento señalada en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso número 23287 de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, resulta procedente imponer al ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento una **MULTA** equivalente a 150 (CIENTO CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$13,443.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES 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) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en los artículos 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, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

II.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** al ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se ajuste a la superficie permitida de 114 m² (ciento catorce metros cuadrados), de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso número 23287, de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, o en su caso, obtenga un certificado de zonificación de uso de suelo en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que ampare que la actividad de "Gimnasio" y la superficie de 127.90 m² (ciento veintisiete punto noventa metros cuadrados), se encuentren permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, **APERCIBIDO** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

una o más de las siguientes medidas: _____

(...) _____

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes. _____

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. _____

(...) _____

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

I. Amonestación con apercibimiento. _____

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: _____

(...) _____

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 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. _____

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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021. _____

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

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], interesado en el presente procedimiento, 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 las 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.- Deberá acreditar contar con un 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 y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida en términos de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, lo anterior con fundamento en los artículos 11, primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su 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, 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando **TERCERO** de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por no respetar la superficie autorizada para el aprovechamiento señalada en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso número 23287 de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, se impone al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento una **MULTA** equivalente a 150 (CIENTO CINCUENTA) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$13,443.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la fracción I del considerando **CUARTO** de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de

10/11

X



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/090/2021

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se AMONESTA al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se ajuste a la superficie permitida de 114 m² (ciento catorce metros cuadrados), de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso número 23287, de fecha de expedición del veinte de junio de dos mil tres, o en su caso, obtenga un certificado de zonificación de uso de suelo en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en el que ampare que la actividad de "Gimnasio" y la superficie de 127.90 m² (ciento veintisiete punto noventa metros cuadrados), se encuentren permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, APERCIBIDO que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, 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.-----

SEXTO.- 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, se hace del conocimiento del interesado que 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.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento o a los ciudadanos [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.-----

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

NOVENO. - CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió, y firma por duplicado al calce el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

ELABORÓ LIC. ANA RODRÍGUEZ ROBLES

REVISÓ MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ

11/11

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS