



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

En la Ciudad de México, a veinte de febrero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Francisco Pimentel, número cincuenta y dos (52), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

### RESULTANDOS

1.- El catorce de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1068/2022, la cual fue ejecutada el día dieciséis del mismo mes y año, por Leslie Sunashi Silva Herbert, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6102/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El doce de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó con el carácter de arrendatario del inmueble visitado, a través del cual presentó pruebas que consideró pertinentes y solicitó una prórroga para presentar las documentales que fueron requeridas al levantarse el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de diecisiete de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido el escrito de cuenta y se previno a quien promueve bajo el apercibimiento que de no exhibir el original o la copia certificada del o los documentos que acrediten su interés en el presente procedimiento, se tendría por no presentado el ocurso y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

4.- El uno de febrero de dos mil veintitrés, fue ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien presentó pruebas que consideró pertinentes para desahogar el requerimiento formulado en el punto inmediato anterior al ciudadano [REDACTED] la cual fue acordada el siete de febrero de dos mil veintitrés, en la que se hizo constar que con las documentales ofrecidas el promovente no desahogó el requerimiento de mérito y en consecuencia se hizo efectivo apercibimiento, teniéndose por no presentado el escrito de fecha doce de enero de dos mil veintitrés; turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, 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, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 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 del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre del año dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASI COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA ME PRESENTO Y SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN NOS PROPORCIONA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN Y NOS DA EL ACCESO AL INMUEBLE. RESPECTO AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACION EL PUNTO 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA COLOR BLANCO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, AL INTERIOR OBSERVO EN PLANTA BAJA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y MASAJES EL CUAL AL MOMENTO NO SE OBSERVA ACTIVIDAD, ADVIRTIENDO UN SALON CON EQUIPO DE PESAS, COSTALES DE BOX E INSTRUMENTOS PROPIOS DEL GIRO, AL FONDO EL MISMO SE ENCUENTRAN DOS SANITARIOS, UNA HABITACIÓN DONDE SE DAN MASAJES, EN DONDE AL MOMENTO SE ADVIERTE MÚSICA RELAJANTE, A UN COSTADO EN EL MISMO INMUEBLE HAY UN ZAGUÁN EN COLOR BLANCO QUE TIENE ACCESO A UN ÁREA COMÚN QUE COMUNICA AL FONDO DEL INMUEBLE EN EL CUAL SE ADVIERTEN DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL, ASI COMO





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

UNAS ESCALERAS QUE COMUNICAN AL PRIMERO Y SEGUNDO NIVEL LOS CUALES TAMBIEN SE OBSERVAN DEPARTAMENTOS HABITADOS LOS CUALES LOS CUALES AL MOMENTO NO SE TUVIERON ACCESO, ASI MISMO EN FACHADA DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA UNA PUERTA DE CRISTAL CON UNAS ESCALERAS QUE COMUNICAN A UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE ESTÉTICA CANINA Y CAFETERÍA EN DONDE SE OBSERVAN MUEBLES PROPIOS DEL GIRO 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL FRENTE DEL PREDIO: UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO Y MASAJES, PRIMER NIVEL DE FRENTE ESTÉTICA CANINA Y CAFETERÍA, AL FONDO DEL PREDIO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SON DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES 408 M2 ( CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES PARA EL ÁREA DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO ES DE 162.56 M2 ( CIENTO SESENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) PARA EL ÁREA DE VETERINARIA Y ESTÉTICA CANINA ES DE 86.60 M2 ( OCHENTA Y SEIS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS) PARA EL ÁREA DE LA CAFETERÍA ES DE 16.25 M2B( DIECISÉIS PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS) PARA EL ÁREA DE MASAJES ES DE 17.54 M2 ( DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) Y PARA EL USO HABITACIONAL ES DE 584.91 M2 ( QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y UNO METROS CUADRADOS) 4.- LAS ENTRE CALLES EN LAS QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE ES GABINO BARREDA Y MANUEL MARÍA CONTRERAS SIENDO ÉSTA LA MAS PRÓXIMA A 40 ( CUARENTA) METROS DE DISTANCIA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE LOS DOCUMENTOS MARCADOS EN LOS INCISOS A, B Y C..

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble constituido de planta baja y dos niveles superiores, el cual es destinado para desarrollar distintos aprovechamientos, tales como el de “ acondicionamiento físico y masajes”, “veterinaria, estética canina” y “cafetería”, así como “habitacional”, toda vez que al interior del inmueble visitado pudo advertir mobiliario propio de estos usos; asentando que la superficie destinada al aprovechamiento de acondicionamiento físico es de ciento sesenta y dos punto cincuenta y seis metros cuadrados (162.56 m<sup>2</sup>), para el área de veterinaria y estética canina es de ochenta y seis punto sesenta metros cuadrados (86.60 m<sup>2</sup>), para el área de cafetería es de dieciséis punto veinticinco metros cuadrados (16.25 m<sup>2</sup>), para el área de masajes es de diecisiete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados (17.54 m<sup>2</sup>) y para el uso habitacional es de quinientos ochenta y cuatro punto noventa y uno metros cuadrados (584.91 m<sup>2</sup>), mediciones que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita que nos ocupa, no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

|                   |                                                 |              |                      |
|-------------------|-------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Tesis:1a. LI/2008 | Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta | Novena Época | 169497 185 de 353    |
| Primera Sala      | Tomo XXVII, Junio de 2008                       | Pag. 392     | Tesis Aislada(Civil) |

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

II.- Considerando que el siete de febrero de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo en el que se hizo efectivo apercibimiento en el sentido de no tener por presentado escrito de observaciones y por perdido el derecho para hacerlo; no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar pronunciamiento alguno.





2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022**

II.- En esa guisa, resulta oportuno indicar que la documental idónea para determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hace constar el máximo potencial aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

**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. -----

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

(...)

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas, con el que acreditase que la ejecución de los aprovechamientos consistentes en “acondicionamiento físico, masajes, veterinaria, estética canina y cafetería” observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos para ser desarrollados en el inmueble visitado.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan:

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

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

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

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**

**Artículo 281.-** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Consecuentemente, y con la finalidad de determinar si los aprovechamientos observados durante la diligencia de verificación se encuentran permitidas conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, esta autoridad procede al análisis del referido programa, así como su plano E-3 “Zonificación y Normas de Ordenación”, de los cuales se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/4/20/M** [Habitacional (H), cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y una vivienda cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de terreno].

Ahora bien, para determinar si los aprovechamientos de “acondicionamiento físico, masajes, veterinaria, estética canina y cafetería”, observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos en la zonificación Habitacional, esta autoridad procedió a consultar la “Tabla de Usos del Suelo” del referido Programa Delegacional, de cuyo análisis se pudo constatar lo siguiente:

En primer lugar, se pudo advertir que en la Zonificación Habitacional los aprovechamientos consistentes en “veterinaria y estética canina”, únicamente pueden ser desarrollados en las





2023  
Año de  
Francisco  
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

colonias Morelos, Peralvillo, Ex Hipódromo de Peralvillo, Maza, Felipe Pescador, Valle Gómez, Tránsito, Esperanza y Paulino Navarro, en planta baja y en un área máxima de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>); sin que la colonia San Rafael en la cual se ubica el inmueble visitado aparezca mencionada en dicha anotación, tal y como a continuación se demuestra con la siguiente digitalización. -----

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL, EL VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO. ---

| SIMBOLOGÍA                                                                                                                                                                                                                      |                                         |                                                                                         | H                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | HO                        | HC                                 | HM                 | CB               | E            | EA                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|--------------|-------------------|
| <div></div>                                                                                                                                                                                                                     | Uso Permitido                           |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
| <div></div>                                                                                                                                                                                                                     | Uso Prohibido                           |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
| Notas                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                                                                                         | Habitacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Habitacional con Oficinas | Habitacional con Comercio en P. B. | Habitacional Mixto | Centro de Barrio | Equipamiento | Espacios Abiertos |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.                                                               |                                         |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. |                                         |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.                                                                                          |                                         |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                                                                         | H                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | HO                        | HC                                 | HM                 | CB               | E            | EA                |
| Habitación                                                                                                                                                                                                                      | Vivienda                                |                                                                                         | Habitacional Unifamiliar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                                                                                         | Habitacional Plurifamiliar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
| Comercio                                                                                                                                                                                                                        | Comercio al por menor                   | Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocados                       | Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscas, tamales, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paletas, neverías y dulcerías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1                         |                                    |                    |                  |              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                         | Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico                      | Minisuperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercaderías y floristerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados. | 1                         |                                    |                    |                  |              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Comercio al por menor de especialidades | Vinaterías.                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    | 2                  |                  |              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                         | Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                         | Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                                    |                    |                  |              |                   |

1.- En las Colonias: Morelos, Peralvillo, Ex Hipódromo de Peralvillo, Maza, Felipe Pescador, Valle Gómez, Tránsito, Esperanza y Paulino Navarro, con zonificación Habitacional se permitirá el Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados y el Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico en planta baja y en un área máxima de 50 m<sup>2</sup>.

2.- En las Colonias Juárez (excepto el Sector Oriente de la Colonia Juárez), Roma Norte y Tacubaya con zonificación HVI, se permitirán estos usos del suelo, sólo en los predios localizados sobre los corredores urbanos con zonificación HO y HM.

En segundo lugar, se pudo corroborar que los aprovechamientos consistentes en "acondicionamiento físico, masajes, y cafetería" se encuentran **PROHIBIDOS**, en virtud que de la





2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

tabla en estudio indica que aquellos usos prohibidos, serán los que estén sombreados en la zonificación correspondiente; consultas que para pronta referencia a continuación se digitalizan: -

| SIMBOLOGÍA                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----|---|----|
| <div>Uso Permitido</div>                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
| <div>Uso Prohibido</div>                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
| Notas                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.                                                               |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.                                                                                          |  |                                                                                  |                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                  |                                                                                                                                            | H | HO | HC | HM | CB | E | EA |
|                                                                                                                                                                                                                                 |  | Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal | Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                  | Gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación y pesas.                                 |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                  | Bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales.                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |

(...)

| SIMBOLOGÍA                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----|---|----|
| <div>Uso Permitido</div>                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
| <div>Uso Prohibido</div>                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
| Notas                                                                                                                                                                                                                           |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.                                                               |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.                                                                                          |                                                                        |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |  |                                                                                                                                                    | H | HO | HC | HM | CB | E | EA |
| Servicios técnicos, profesionales y sociales                                                                                                                                                                                    | Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general |  | Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash.                                             |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |  | Campos de tiro, lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación.                                                         |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |  | Arenas de box y lucha.                                                                                                                             |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |  | Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |  | Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.                                                                      |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |  | Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas. |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal                      |  |                                                                                                                                                    |   |    |    |    |    |   |    |





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

(...)

| SIMBOLOGÍA                                                                                                                                                                                                                      |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | H | HO | HC | HM | CB | E | EA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----|---|----|
| <div></div>                                                                                                                                                                                                                     | Uso Permitido                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
| <div></div>                                                                                                                                                                                                                     | Uso Prohibido                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
| Notas                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
| 1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.                                                               |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
| 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
| 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.                                                                                          |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |
| CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO                                                                                                                                                                                                 |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | H | HO | HC | HM | CB | E | EA |
| Servicios26<br>técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones                                                                                                                                         | Servicios de hospedaje                                  | Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | 2  |    | 2  |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal | Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, computo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general. |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Servicios de inhumación e incineración                  | Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 | Servicios personales en general                         | Sanitarios y baños públicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         | Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |    |    |    |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |    |    |    |   |    |

Consecuentemente, la persona visitada al desarrollar los aprovechamientos de “acondicionamiento físico, masajes, veterinaria, estética canina y cafetería”, los cuales se encuentran prohibidos, contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional aplicable, infringiendo en consecuencia, lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

**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 artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

**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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. ---

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

**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 mérito de lo expuesto y toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar actividades prohibidas, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al desarrollar los aprovechamientos consistente en "acondicionamiento físico, masajes, veterinaria, estética canina y cafetería", los cuales se encuentran **PROHIBIDOS** conforme a la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre del año dos mil ocho, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras.

**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 las actividades desarrolladas al momento de la visita de verificación





2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

albergan activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo, 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 mobiliario, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en los establecimientos que se ubican en el inmueble visitado; y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED] que le permite hacer frente [REDACTED] la cual no será desproporcional [REDACTED]

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

**CUARTO.-** Una vez 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 realizar actividades **PROHIBIDAS** conforme a la zonificación aplicable, es procedente imponer al propietario y/o al titular y/o al poseedor del inmueble verificado, una **MULTA** equivalente a seiscientos (600) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N. (\$57,732.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

**II.-** Independientemente de la multa impuesta, por realizar actividades **PROHIBIDAS** para su desarrollo en el inmueble verificado conforme a la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del mismo, el cual se ubica en calle Francisco Pimentel, número cincuenta y dos (52), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Se **APERCIBE** a la persona visitada 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 harán acreedoras a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II de la Ley de





2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, 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:** -----

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: -----

VIII. Multas. -----

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

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y -----

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

II. Multa; -----

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

**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 Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.** -----





2023  
Año de  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

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 \$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 1º 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 de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.
- B) Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprenda que los aprovechamientos observados al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos para su realización en el inmueble verificado; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México**

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

I. La resolución definitiva que se emita.

### RESUELVE

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





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022

**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.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone al propietario y/o al titular y/o al poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a seiscientas (600) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N. (\$57,732.00)**. -----

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble, ubicado calle Francisco Pimentel, número cincuenta y dos (52), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, sin bloquear accesos que afecten su habitabilidad. -----

**QUINTO.-** De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada, y/o a 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 acreedor a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SEXTO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1068/2022**

notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente al propietario y/o al titular y/o al poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Francisco Pimentel, número cincuenta y dos (52), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ---

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

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. ADOLFO ODÍN DÍAZ GONZÁLEZ

SUPERVISÓ:   
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO