



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle López, número veintisiete (27), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED], mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintinueve de abril de dos mil veinticuatro se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el dos de mayo del presente año, por Julio César Verde Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó 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 tres de mayo de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2456/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- En fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha veinte de mayo del presente año, a través del cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- El diez de junio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] del establecimiento visitado, sin que se formularan alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 'Centro Alameda', publicado en el mismo medio de difusión el quince de septiembre de dos mil, 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 establecimiento 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 de las actas de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE EL CUAL NOS INDICA LA PRESENTE DILIGENCIA CORROBORANDO CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA ASÍ MISMO LA C. VISITADA AFIRMA DE SER EL CORRECTO CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y NOS BRINDA TODA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. SE REALIZA INSPECCION OCULAR EN EL INMUEBLE DE MERITO HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES. CON FACHADA SIN PINTAR, EL INTERIOR AL CUAL NOS DIRIGIMOS, SOBRE LA VÍA PÚBLICA SE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

ADVIERTEN SENALAMIENTOS INDICANDO "WC" "S4". EL INMUEBLE CUENTA CON ACCESO PEATONAL SOBRE LA CERRADA DE DOLORS, DESPUES DE REALIZAR RECORRIDO AL INTERIOR SE ADVIERTE UNA ÁREA DE COCINA, ESTUFA, LAVABO, UN ÁREA HABITACIONAL DONDE SE OBSERVA UNA LITERA Y MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN SE OBSERVA UN TAPANCO EN EL CUAL CUENTA CON UNA CAMA Y MUEBLES PROPIOS DE HABITACIÓN, UNA ÁREA OCUPADA COMO BODEGA, DOS SANITARIOS LOS CUALES RENTA PARA USO COMERCIAL, SE OBSERVA DOS CARTULINAS QUE INDICAN HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SANITARIOS PUBLICOS DE LUNES A VIERNES DE 9:30 HRS A 12:00 HRS Y 17:00 A 21:00 HRS Y SÁBADOS Y DOMINGOS DE 10:00 A 12:00 HRS Y 17:00 A 21:00 HRS, UNA CARTULINA MÁS QUE INDICA QUE DESPUÉS DE TREINTA DÍAS NO SE HACEN RESPONSABLES POR ARTÍCULOS DEJADOS EN LA BODEGA, Y UNA TERCERA CARTULINA QUE INDICA LOS PRECIOS PARA UTILIZACIÓN DEL BAÑO CON PRECIO INCLUIDO SIN PAPEL \$4 Y CON PAPEL \$5, SE ADVIERTEN CUATRO MOTOCICLETAS ESTACIONADAS AL INTERIOR DE LA BODEGA 2.-SE OBSERVA APROVECHAMIENTO INTERIOR DE BODEGA Y SANITARIOS

PUBLICOS Y VIVIENDA, SE ADVIERTE LA VENTA DE CIGARROS POR UNIDAD SUELTA 3.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 4.- MEDICIONES: A) SE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR, DE CINCUENTA Y UNO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS (51.10 M2) EL CUAL DE ESTOS MISMOS SE OCUPA COMO HABITACIONAL Y BODEGA CUARENTA Y SIETE PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (47.30 M2) Y TRES PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS (3.80 M2) LOS SANITARIOS PUBLICOS . B) SE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE DE CERO METROS CUADRADOS (0 M2). 5.- EL LOCAL COMERCIAL EL CUAL NOS INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE ACCESA SOBRE LA CALLE CERRADA DE DOLORS QUE SE INGRESA POR LA CALLE DE DOLORS QUE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ARTÍCULO 123 Y AVENIDA INDEPENDENCIA, AL FONDO DE LA CERRADA DE DOLORS A UNA DISTANCIA DE TREINTA Y OCHO METROS LINEALES (38 M) DE LA CALLE DOLORS AL MOMENTO: A)NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO ESPECÍFICO ANTES DESCRITO. B) NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) NO SE EXHIBE AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES ANTES DESCRITO.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación, medularmente señaló que se trata de un inmueble de planta baja y tres niveles superiores, se advierten señalamientos indicando "WC" y "S4", observando al interior enseres propios de casa habitación, bodega y dos sanitarios para uso comercial (con cuatro motocicletas estacionadas en su interior); el aprovechamiento advertido es de bodega, sanitarios públicos y vivienda, así como venta de cigarros por unidad suelta, en una superficie de cincuenta y uno punto diez metros cuadrados (51.10m²); medición que fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones 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, se presumen 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Sobre esa línea de estudio, respecto de los planteamientos aludidos por la persona visitada, expone que "...se encuentra regularizada conforme a derecho y en apego a la normatividad exigida por esa autoridad...", en consecuencia, lo argüido por la persona visitada será motivo de estudio en párrafos posteriores.

Posteriormente, en la audiencia de ley celebrada el diez de junio de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] del establecimiento visitado, sin que se formularan alegatos; por lo tanto, se continúa con la calificación del presente procedimiento.

III.- Previo a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes:

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 28456-151MAER24D, de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble visitado, la que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2024-05-130000058522, clave de establecimiento CU2024-05-13AVBA-00042804 de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, respecto del establecimiento denominado "Bodega El Callejón", mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento inscrito a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil.

3.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2024-05-130000058521, clave de establecimiento CU2024-05-13AVBA-00042803 de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, respecto del establecimiento denominado "Baños El Callejón", mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento inscrito a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la ejecución del aprovechamiento de "bodega y sanitarios públicos", en una superficie de cincuenta y uno punto diez metros cuadrados (51.10m²).

Resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...)

Artículo 21. (...)

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

En ese sentido, la persona visitada exhibió la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 28456-151MAER24D, de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el inmueble verificado, sin embargo, su fecha de emisión es posterior al dos de mayo de dos mil veinticuatro, fecha en que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, por lo tanto, la persona visitada no acreditó que contaba con un certificado que estuviese vigente al momento de la diligencia, pese a que en la orden de visita se requirió su exhibición.

Bajo ese contexto, la persona visitada exhibió las documentales consistentes en Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2024-05-130000058522, clave de establecimiento CU2024-05-13AVBA-00042804, respecto del establecimiento denominado "Bodega El Callejón" y Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2024-05-130000058521, clave de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

establecimiento CU2024-05-13AVBA-00042803, respecto del establecimiento denominado "Baños El Callejón", ambos de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, de las cuales es de señalar que se tratan de declaraciones unilaterales de la voluntad registradas a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, las cuales se realizaron el **trece de mayo de dos mil veinticuatro**, con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de los establecimientos a partir del ingreso de dicho Aviso a la Alcaldía Cuauhtémoc mediante el Sistema de referencia, de las que se desprende que se ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 28456-151MAER24D, de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, sin embargo, la fecha de emisión de dichas instrumentales es posterior al **dos de mayo de dos mil veinticuatro**, fecha en que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, por lo tanto, la persona visitada no acreditó que contaba con dichos instrumentos al momento de la diligencia, pese a que en la orden de visita se requirió su exhibición, esto con la finalidad de demostrar que las actividades ejercidas en el establecimiento visitado sean las permitidas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Centro Alameda, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.

Por lo tanto, al realizar actividades reguladas, la persona visitada tenía la obligación de demostrar al momento de la visita de verificación administrativa, contar con un certificado de zonificación que estuviese vigente cuando se ejecutó la diligencia, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuyo contenido amparara que el desarrollo de los aprovechamientos de "bodega y sanitarios públicos", se encuentran permitidos para ser ejercidos en el inmueble objeto del presente procedimiento, lo que en la especie no aconteció.

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, los cuales a continuación 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:

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."

Bajo el análisis anterior, al realizar las actividades de "bodega y sanitarios públicos", sin demostrar que contaba con un certificado que estuviese vigente cuando se ejecutó la diligencia, que amparara que los aprovechamientos observados al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos, la persona visitada contraviene lo dispuesto 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 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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.

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con 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 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles; en consecuencia, al llevar a cabo la ejecución de actividades reguladas, era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar que al momento de la visita de verificación, contaba con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que está permitido en el inmueble visitado realizar las actividades de "bodega y sanitarios públicos", lo cual no aconteció; de ahí que esta autoridad determine 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 realizar las actividades de "bodega y sanitarios públicos", sin acreditar que contaba con un certificado que estuviese vigente cuando se ejecutó la diligencia, que ampare que su desarrollo se encuentra permitido, pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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 de la Ciudad de México.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2024-05-130000058522, clave de establecimiento CU2024-05-13AVBA-00042804, respecto del establecimiento denominado "Bodega El Callejón" y del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2024-05-130000058521, clave de establecimiento CU2024-05-13AVBA-00042803, respecto del establecimiento denominado "Baños El Callejón", ambos de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro, se desprende que el número total de trabajadores en el establecimiento que nos ocupa es de [REDACTED] en razón de ello, y toda vez que conforme a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, el salario mínimo para el ejercicio del año dos mil veinticuatro es de \$248.93 (doscientos cuarenta y ocho pesos 93/100 M.N.), la persona visitada diariamente eroga por concepto de salario mínimo, al menos, la cantidad de \$ [REDACTED] por los [REDACTED] trabajadores, que multiplicado por 30 (treinta) días correspondiente a un mes, resulta la cantidad de [REDACTED] lo anterior con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 94, de la Ley Federal del Trabajo; por otro lado, de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que las actividades desarrolladas al momento de la visita de verificación en el inmueble materia de este procedimiento son de "bodega y sanitarios públicos", 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 y los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, estos últimos conformados principalmente por mobiliario, llamados también como activos fijos adquiridos para ser utilizados en el inmueble visitado, los cuales garantizan una rentabilidad en virtud de las ganancias que generan, por ende, toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte [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 la siguiente: -----

SANCIÓN

ÚNICA.- Por realizar las actividades de "bodega y sanitarios públicos" sin acreditar que contaba con un certificado que estuviese vigente cuando se ejecutó la diligencia, que ampare que su desarrollo se encuentra permitido, se impone a la ciudadana [REDACTED] del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos con cincuenta y siete centavos (\$108.57 M.N.), resulta la cantidad de **\$5,428.50 (CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 50/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. -----

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. -----

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.-----

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

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.-----

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.-----

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

II. Multa;

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 el diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,353.00 pesos mexicanos y el valor anual \$39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2024.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

UNICA.- 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...



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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, 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.

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.

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, de la presente resolución administrativa se impone a la ciudadana [REDACTED] del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos con cincuenta y siete centavos (\$108.57 M.N.), resulta la cantidad de **\$5,428.50 (CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS 50/100 M.N.)**.

CUARTO.- 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/459/2024

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. -----

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] del establecimiento visitado, o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] interior [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleven 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. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----