



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Monterrey, número ciento veintinueve (129), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con denominación "LA CALLE DE LAS SIRENAS", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; y: -----

----- **RESULTANDO** -----

1.- El dieciocho de enero 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 diecinueve del mismo mes y año, por Ana Patricia Carreño Mondragón, personal especializado en funciones de verificación adscrito 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 veinticuatro de enero de dos mil veinticuatro, mediante el número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/343/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dos de febrero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] del establecimiento visitado, a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante acuerdo de siete de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito referido en el numeral que antecede, por acreditado el interés del ocurso en el procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas referidas en el escrito de cuenta en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Procediendo a fijar 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. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] quien se encuentra debidamente autorizada por el promovente; realizándose el desahogo de las pruebas admitidas y durante la etapa de alegatos estos fueron formulados de manera verbal; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

CONSIDERANDO

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 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, el 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, 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, de la Ley 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

Constituida plena y legalmente en el domicilio al cual se
comenzó y continuó de ser el correcto por así indicarlo
nomenclatura y numeración oficial visible coincide con foto-
grafía inserta en la orden y coincide con la denominación
"La calle de las Sirenas" misma que se encuentra visible
y dada por cierto el C. Visitado que nos atiende su carácter de
[REDACTED], ante quien nos identificamos y explicamos el motivo
de nuestra presencia y videofilmación y solicitamos el acceso a los
facilidades para el desarrollo del objeto y elevar de la orden horizon-
tal de constar la siguiente: 1. Advirtiendo que se trata de inmueble
de dos plantas, fachada norte obra estilo colonial; la denomi-
nación a la cual va dirigida la orden ("La calle de
las Sirenas") de cuarenta en planta baja de este inmueble.
2.- Al interior se advierte área de espera y recepción en
recibo principal a un lado de denominación visible. Al acceder
observo mesas, sillas, periqueras y sillones para área de atención
a clientela, pantalla y proyector, bocinas, pista de baile, área
de audio o DJ, barra de preparación de bebidas donde se ad-
vierten destilados como tequila, ron, ginebra, brandy, así como
refrigerador vertical con refrescos, cerveza, papas congeladas, alitas,
y otros perecederos propios del servicio que brindan. Exhibe
carta donde se aprecia la oferta de snacks como hamburguesas,
alitas, "nachos", "tacos", también se observa un área de
preparación de snacks (freidoras, horno, etc.) cuenta con alme-
n un área de resguardo de pertenencias de empleados y dos servi-
cios sanitarios indicando "sanitario mujeres" y "sanitario hombres".
3.- Al momento no se advierte aprovechamiento alguno al exterior
de las mediciones obtenidas son: a) la superficie destinada al
aprovechamiento interior, al momento es de 288 m² (doscientos
ochenta y ocho metros cuadrados) b) Al momento no se advierte
superficie de aprovechamiento exterior. 5. El inmueble se encuentra
entre las calles de Chihuahua y Guadalupe, estando a una
distancia de 15 m (quince metros) de la esquina más próxi-
ma con la calle de Chihuahua. Para el cumplimiento del
objeto y elevar el momento exhibe A y C, y no exhibe
documento solicitado en el inciso B. -

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble de dos niveles sobre nivel de banqueta, en planta baja un establecimiento denominado "LA CALLE DE LAS SIRENAS", advirtiendo al interior recepción, mesas, sillas, periqueras y sillones para área de atención a clientes, conformada por pantalla, proyector, bocinas, pista de baile, área de "DJ", así como barra de preparación de bebidas, en la que constató destilados como tequila, ron, ginebra y brandy, también, un refrigerador con refrescos, cerveza, papas congeladas, alitas, entre otros productos perecederos, recalcando que la persona quien atendió la diligencia administrativa exhibió carta en la que se apreció la oferta de diferentes snacks, tales como hamburguesas, alitas, nachos, tacos, etc., señalando que había área para la preparación de dichos snacks, la cual se encontraba equipada, así como un espacio para el resguardo de pertenencias de los empleados y dos sanitarios; lo anterior desarrollado en una superficie de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m²), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM500.

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las siguientes documentales:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

En este momento exhibe: A) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital para el domicilio que nos ocupa folio No. 6824-151HEGU23D

Exhibe aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impuesto vecinal para el domicilio y denominación que nos ocupa folio CuPAF2023-11-13000042863, en su totalidad firmada

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. -----

Ahora bien, en relación a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su pronunciación en párrafos subsecuentes. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el dos de febrero de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe a exponer que el establecimiento verificado no viola lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc y que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, con número de folio 6824-151HEGU23D establece como permitido el aprovechamiento de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, por lo que las probanzas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otro lado, de los alegatos que fueron formulados de manera verbal durante la audiencia de ley, no se advierten argumentos de derecho adicionales toda vez que sigue sosteniendo que con las pruebas aportadas la operación del establecimiento visitado cumple con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; por tanto, al no advertirse argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de los cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que, atendiendo al 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, por lo que se precisa 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 6824-151HEGU23D, de fecha de expedición siete de febrero de dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Impresión del Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal, folio CUPAP2023-11-130000042508, de trece de noviembre de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la plataforma informática de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con todas las constancias que obran en autos, así como con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente se observó un establecimiento en planta baja que desarrolla en su interior el aprovechamiento de venta de bebidas alcohólicas y snacks en una superficie de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m²). -----

En esa guisa, 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 Zonificación 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, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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 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.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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.

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 6824-151HEGU23D, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción I y párrafo segundo del texto vigente en que se expidió el certificado de trato, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, no obstante, en atención al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción I, párrafos segundo y sexto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, precepto legal, del cual se desprende que tendrá vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante y una vez ejercido no será 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.

Analizado lo anterior y considerando que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida la impresión del Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal, folio CUPAP2023-11-130000042508, de trece de noviembre de dos mil veintitrés, se infiere que la persona visitada ejerció el derecho conferido en el Certificado de cuenta, de tal forma esta autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta.

Ahora bien, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **HO/6/20/Z**, [Habitacional con Oficinas, seis (6) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre, y densidad (Z) lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá, superficie máxima de construcción mil cuatrocientos ochenta y seis punto cincuenta y un metros cuadrados (1,486.51 m²), así como que la superficie del predio es de trescientos nueve punto sesenta y nueve metros cuadrados (309.69 m²).

Continuando con el estudio del referido certificado, del apartado "NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN" publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el ocho de abril de dos mil cinco, se advierte que a dicho inmueble le aplica la Norma 11 denominada "Cálculo del número



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales”, misma que en la parte de interés señala lo que a continuación se transcribe. -----

11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.

(...) -----

En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación: -----

Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación. -----

Del análisis a la Norma antes trascrita se puede advertir que el inmueble objeto del presente procedimiento puede desarrollar las actividades comerciales que la zonificación aplicable le permite, siempre y cuando las realice en la superficie de desplante que tiene autorizado dicho predio, esto es que no ocupe parte del porcentaje de área libre que debe respetar el predio. -----

Derivado de lo anterior, considerando que al inmueble de mérito le aplica una superficie mínima de área libre del veinte por ciento (20%) de la superficie total del predio, la cual es de trescientos nueve punto sesenta y nueve metros cuadrados (309.69 m²), el restante ochenta por ciento (80%), es la superficie que para el conjunto comercial debe observar dicho inmueble en cada nivel, para la ejecución de los aprovechamientos que tiene permitidos; lo que corresponde a doscientos cuarenta y siete punto setecientos cincuenta y dos metros cuadrados (247.752 m²), y por tanto esta es la superficie máxima del predio que puede destinarse para el desarrollo de la actividad **en cada uno de los niveles** que tiene permitidos el inmueble verificado, no obstante, el Personal Especializado en Funciones de Verificación hizo constar al momento de la visita de verificación que el aprovechamiento observado se ejecuta en una superficie de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m²), siendo esta mayor a la permitida en dicho certificado por cuarenta punto doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (40.248 m²). -----

Consecuentemente, al exceder la superficie permitida para el conjunto comercial para desarrollar el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación en la zonificación aplicable, la persona visitada contraviene la Norma 11 denominada “Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales” divulgada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en relación con 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: -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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 respetar la superficie permitida para el conjunto comercial, 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 exceder la superficie para el conjunto comercial permitida para desarrollar el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación en una superficie de doscientos ochenta y ocho metros cuadrados (288 m²); 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 de la Ciudad de México, 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 medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que obra en los presentes autos copia de la línea de captura y el pago realizado por la cantidad de [REDACTED] por concepto de pago de derechos de la Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal, aunado que obra también el Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal, folio CUPAP2023-11-130000042508, de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

trece de noviembre de dos mil veintitrés, del que se desprende que el establecimiento de mérito cuenta con [REDACTED] trabajadores, y de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos para el ejercicio 2024, la cantidad mínima que el establecimiento visitado eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de doscientos cuarenta y ocho pesos 93/100 M.N.(\$248.93), y mensual [REDACTED] resultando la cantidad mensual por los [REDACTED] trabajadores de [REDACTED], lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo; así como por lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, de la que se desprende que la actividad desarrollada al momento de la visita de verificación alberga 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 el establecimiento visitado y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, e inmuebles, por ende se advierte que la persona visitada [REDACTED] la cual no será desproporcional a su capacidad de pago. -----

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 exceder la superficie para el conjunto comercial permitida para desarrollar el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación en el inmueble materia del presente procedimiento, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] en el procedimiento en que se actúa, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$20,748.00)**, 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 veintitrés. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por exceder la superficie para el conjunto comercial permitida para desarrollar el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación en el inmueble materia del presente procedimiento, se determina procedente imponer [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "LA CALLE DE LAS SIRENAS", ubicado en calle Monterrey, número ciento veintinueve (129), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; 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 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. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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 veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2023. -----

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 que se desprenda que el aprovechamiento y superficie observados al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos para su realización en el inmueble verificado; o en su caso **3)** demuestre que se ajustó a la superficie máxima de aprovechamiento del conjunto comercial en términos de la zonificación aplicable para el predio visitado, lo anterior de conformidad 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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 fracción I, de la presente resolución administrativa es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] interesado en el procedimiento en que se actúa, una **MULTA** equivalente a doscientas (200) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento tres pesos con setenta y cuatro centavos (\$103.74 M.N.), resulta la cantidad de **VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N. (\$20,748.00).**

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 establecimiento denominado "LA CALLE DE LAS SIRENAS", ubicado en calle Monterrey, número ciento veintinueve (129), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
Felipe Carrillo
PUERTO
GOBIERNO DEL PRESIDENTE
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR
DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/71/2024

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 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 el contenido del presente fallo administrativo al ciudadano [REDACTED] a través de las ciudadanas [REDACTED] autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] -----

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 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. -----

ELABORÓ:
Lic. Miguel Ángel Esquerra Sánchez