



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tetecuinco esquina Lucha Reyes, colonia Ampliación Emiliano Zapata, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09638 (cero nueve mil seiscientos treinta y ocho), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

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

1.- El día veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el uno de marzo del mismo año, por el servidor público Julián González Ramírez, 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 la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de marzo del mismo año, mediante el oficio identificado con el número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1231/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha catorce de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinte de marzo del mismo año, mediante el cual se previno por una sola vez a la promovente para que exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acredite su personalidad e interés en el presente procedimiento. -----

3.- El día dos de abril de dos mil veinticuatro, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] por medio del cual desahogó la prevención señalada en el párrafo anterior, recayéndole acuerdo de citación a audiencia de fecha cinco de abril del mismo año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente como [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecida y admitida la prueba señalada. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida, formulando sus alegatos de manera verbal, desahogándose la prueba admitida, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", publicado el cinco de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado el dos de octubre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, 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, 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

Constituido plena y legalmente en el domicilio inserto en orden de visita de verificación previa corroboración en placas de nomenclatura oficial así como fotografía inserta en orden de visita de verificación coincide plenamente con el inmueble materia de la presente, procedo a solicitar la presencia de C. Persona propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/o Ocupante y/o Dependiente y/o Responsable y/o Administradora del Inmueble, atendiendo a mi llamado el C. [REDACTED], con quien me identifico plenamente, le explico el motivo de mi presencia y visita así como el procedimiento de videofilmación y quien me da por cierto y correcto el domicilio inserto en orden de visita de verificación, acto seguido le entrego en propia mano ejemplar de Carta de derechos y obligaciones así como original de orden de visita de verificación, es el C. [REDACTED] quien me permite el acceso al interior y después de realizar un recorrido por las áreas a las que se tuvo acceso y con relación al objeto y alcance manifiesto lo siguiente:

1.- Descripción física general del inmueble. Se trata de un inmueble de planta baja, primer nivel y segundo nivel, este último en proceso de construcción. La fachada es color gris, en planta baja se observan dos accesorias con cortina color verde de las cuales una se encuentra cerrada. En la fachada a la altura del primer nivel (arriba de planta baja) se observa una lona con la leyenda "FITNESS CENTER" y en el segundo nivel se observa obra no terminada sin lona. 2.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble es en planta baja un establecimiento de barbería* en una de las accesorias la cual se encuentra abierta; así mismo en planta baja hay un

* y/o estética.

*1 En la otra accesoria que se encuentra cerrada también se observa aprovechamiento de estética en planta baja.

área para acondicionamiento físico con escaladoras y barras; en el primer nivel se observa aprovechamiento de gimnasio con diversos aparatos para el mismo objeto, y en el último nivel no se observa aprovechamiento alguno. 3.- No se observa aprovechamiento al exterior del inmueble. 4.- Las Mediciones siguientes: a) Superficie destinada al aprovechamiento interior (total) es de 157.5m² para aprovechamiento de Acondicionamiento físico y gimnasio, de 12.25m² para barbería y/o estética y de 10.5 m² para la otra estética que se encuentra cerrada al momento. b) No se observa aprovechamiento exterior. 5.- El inmueble se encuentra o se ubica entre la calle Ignacio López Tarso y Lucha Reyes haciendo esquina con esta última.

En cuanto a la documentación que debe exhibir el visitado para el cumplimiento del objeto y alcance: A.- Certificado de Zonificación conforme el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no exhibe ningún Certificado de Zonificación en ninguna de sus modalidades. B.- No exhibe el visitado Constancia de Alineamiento y Número Oficial. C.- No exhibe el visitado Aviso Vigente para la Operación del Establecimiento Mercantil, emitido por autoridad competente.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó un inmueble de planta baja con dos accesorias, fachada color gris, se advirtió una lona con la leyenda "FITNESS CENTER" con diversos aparatos para gimnasio.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

señalando los aprovechamientos de “barbería y/o estética” en planta baja, en una superficie al interior de 12.25 m² (doce punto veinticinco metros cuadrados), y en el primer nivel de “gimnasio” en una superficie al interior de 157.5 m² (ciento cincuenta y siete punto cinco metros cuadrados); las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que durante el desarrollo de la misma, no se exhibió documentación alguna. -----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día catorce de marzo 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. -----

Así las cosas, del análisis realizado al planteamiento aludido, la promovente refiere que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente la instrumental ofrecida y admitida se analizará de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, quien en uso de la voz manifestó medularmente que ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones antes analizado; en virtud de lo cual no existe argumento de derecho diverso respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

III.- Previamente 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

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 con los ordenamientos legales aplicables.

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hace consistir en las siguientes:

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14418-151LEJE24D, de fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en calle Tetecuinco ZN.2 MZ 14 LT 17, interior 17, colonia Emiliano Zapata, código postal 09638 (cero nueve mil seiscientos treinta y ocho), demarcación territorial Iztapalapa, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de la documental antes referida en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble en el que se desarrollan los aprovechamientos de "barbería y/o estética" en una superficie al interior de 12.25 m² (doce punto veinticinco metros cuadrados), y de "gimnasio" en una superficie al interior de 157.5 m² (ciento cincuenta y siete punto cinco metros cuadrados).

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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 subsecuente:

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

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. -

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. ----

Por lo que hace a la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14418-151LEJE24D, de fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en calle



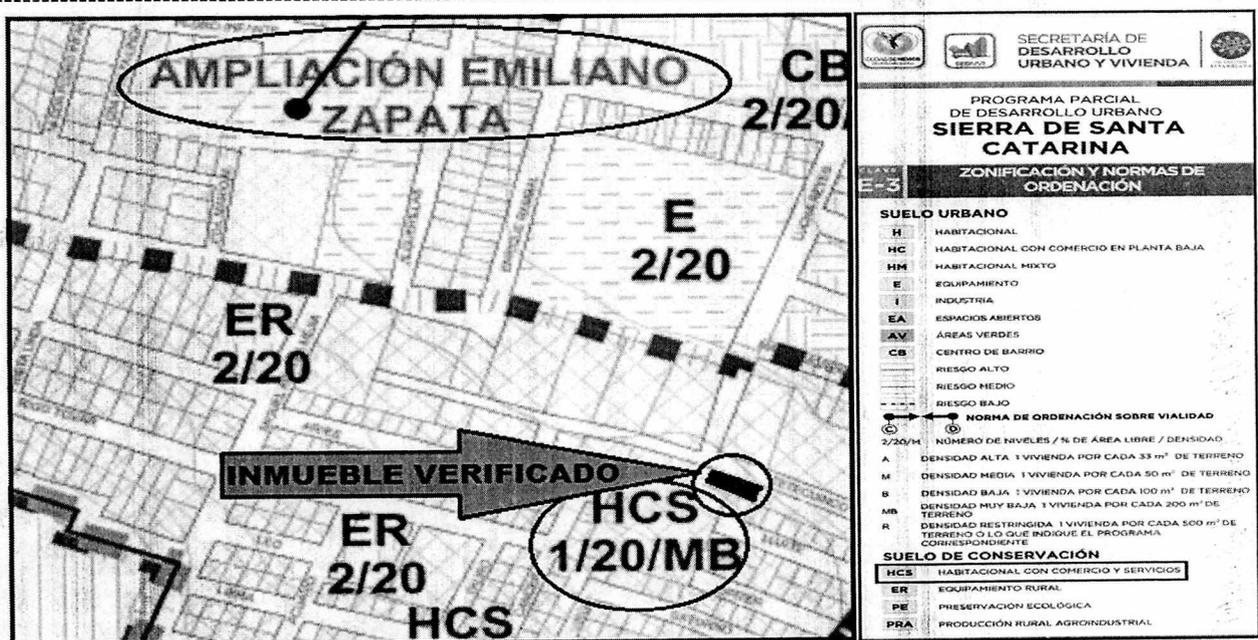
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

Tetecuinco ZN.2 MZ 14 LT 17, interior 17, colonia Emiliano Zapata, código postal 09638 (cero nueve mil seiscientos treinta y ocho), demarcación territorial Iztapalapa, siendo de fecha posterior a la visita de verificación que nos ocupa, resultando que el visitado no demostró que al momento de la visita de verificación de fecha uno de marzo del mismo año; contaba con un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aunado a que del mismo no se advierte que los usos de “barbería y/o estética” y “gimnasio” se encuentren permitidos para ser desarrollados en el inmueble materia del presente procedimiento. -----

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de disponer en todo momento de un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones antes señaladas, con el que acredite que los aprovechamientos de “barbería y/o estética y gimnasio”, se encuentran permitidos para ser ejecutados en el inmueble visitado. -----

Consecuentemente, con la finalidad de determinar si las actividades observadas durante la diligencia de verificación se encuentran permitidas conforme a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Sierra de Santa Catarina”, publicado el cinco de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado el dos de octubre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, esta autoridad procede al análisis del referido programa, así como su plano de “Zonificación y Normas de Ordenación”, parte integral del citado ordenamiento legal, del cual se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación HCS/1/20 (Habitacional con Comercio y Servicios, un nivel máximo de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre), como se aprecia en la siguiente imagen: -----

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “SIERRA DE SANTA CATARINA”, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL CINCO DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE.



En esa tesitura, a efecto de determinar si los aprovechamientos consistentes en “barbería y/o estética y gimnasio”, observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

en la zonificación Habitacional con Comercio y Servicios, ésta autoridad procedió a consultar la “Tabla de Usos del Suelo” consignada en el referido Programa Parcial, de cuyo análisis se pudo advertir que los aprovechamientos consistentes en “salas de belleza, peluquerías y gimnasios” están prohibidos para ser desarrollados en la zonificación Habitacional con Comercio y Servicios, lo cual se digitaliza para su mejor referencia: -----

Tabla de Usos del Suelo, Suelo de Conservación			HCS Habitacional con Comercio y Servicios	ER Equipamiento Rural e Infraestructura	PRA Producción Rural Agroindustrial	PE Preservación Ecológica
Suelo de Conservación						
<p>Usos prohibidos</p> <p>Usos permitidos</p> <p>Notas: 1.- Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2.- Los equipamientos públicos existentes quedan sujetos a lo dispuesto por el artículo 3º fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 3.- Para los Polígonos de Área Natural Protegida aplicarán las actividades y usos establecidos en el Programa de Manejo.</p>						
Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, terterías y cocinas económicas. Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.				
	Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal	Salas de belleza, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; renta de computadoras con o sin servicios de internet; reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría.	1			
Servicios Técnicos, profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal	Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos.				
	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia.				
	Servicios de educación preescolar y cuidado de menores	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil.	1			
	Servicios de capacitación e investigación en general	Preparatorias, Vocacionales y normales, institutos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica.				
	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal	Capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes; gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, fisicoculturismo, natación y pesas.	1			

1 - Aplica solamente en zonificación HCS 2/20

Respecto a la zonificación HCS (Habitacional con Comercio y Servicios); conforme a la nota marcada como número 1 (uno), inserta en la tabla referida; misma que a la letra dice: "...1.- Aplica solamente en zonificación HCS 2/20...". Es menester aclarar que los aprovechamientos de “salas de belleza, peluquerías y gimnasios”, se encuentran permitidos únicamente en dicha zonificación HCS/2/20. En ese sentido, siendo que al inmueble materia del presente procedimiento le corresponde la zonificación HCS/1/20, resulta claro que no le es aplicable dicha excepción para ejercer los aprovechamientos de “salas de belleza, peluquerías y gimnasios”. -----

En tal virtud al realizar las actividades de “barbería y/o estética y gimnasio”, las cuales se encuentran **PROHIBIDAS**, la persona visitada contraviene lo establecido en la zonificación aplicable de conformidad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", publicado el cinco de junio de dos mil catorce en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado el dos de octubre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Así como lo establecido en los numerales 11, primer párrafo 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

Artículo 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 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 actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar aprovechamientos que se encuentran **PROHIBIDOS** en la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, motivo por el cual esta autoridad determina procedente imponer la sanción que quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

Para dar cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal que establecen 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 afectación al interés público; esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, , toda vez que al realizar los aprovechamientos de "barbería y/o estética y gimnasio", los cuales se encuentran **PROHIBIDOS** para ser desarrollados en el inmueble visitado conforme a las zonificación aplicable en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", publicado el cinco de junio de dos mil catorce



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado el dos de octubre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, sobreponiendo su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble 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 presente y futuras de esta Entidad Federativa. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; considerando que el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió los aprovechamientos de “barbería y/o estética” en una superficie al interior de 12.25 m² (doce punto veinticinco metros cuadrados), y de “gimnasio” en una superficie al interior de 157.5 m² (ciento cincuenta y siete punto cinco metros cuadrados), los cuales -----

-----, conformado principalmente por equipo, -----, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado; y toda vez que ----- se advierte que la persona visitada -----

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, 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, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. -----

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

SANCIONES

I.- Por realizar aprovechamientos que se encuentran **PROHIBIDOS** para ser desarrollados en el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable, es procedente imponer a la ciudadana ----- del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **150 (CIENTO CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$16,285.50 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.)**; 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 veinticuatro. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

II.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** y requiere a la persona visitada, para que a partir de la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar las actividades observadas al momento de la visita de verificación, hasta en tanto obtenga un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que se encuentran permitidas; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

Para una 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.

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.

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

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;



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

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

I.- Amonestación con apercibimiento,-----

II. Multa;-----

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.-----

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veinticuatro de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 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 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:-----

ÚNICA.- 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.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **150 (CIENTO CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$16,285.50 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, independientemente de la multa impuesta, de conformidad con el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** y requiere a la persona visitada, para que a partir de la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar las actividades observadas al momento de la visita de verificación, hasta en tanto obtenga un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que se encuentran permitidas; **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

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

SEXTO.- Asimismo, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2024
AÑO DE
Felipe Carrillo
PUERTO
BENEFICENTE DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR
DEL MAYAB

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/194/2024

jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la ciudadana [REDACTED], [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], [REDACTED], Ciudad de México. -----

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

NOVÉNO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió, y firma 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. José Antonio Sierra Alanís.

Revisó:

Michael Moisés Ortega Ramírez.

14/14