



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Correo Mayor, número sesenta y seis (66), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación "PLAZA IMPORTACHINA", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa, y; -----

RESULTANDO -----

1.- El ocho de agosto de dos mil veinticuatro, se emitió la 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 día nueve del mismo mes y año, por Claudia Yvette Molina Sánchez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el nueve de agosto de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4327/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser arrendatario del inmueble 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 procedimiento, al cual le recayó proveído de veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los documentos con los que se acreditara la propiedad del arrendador respecto del inmueble visitado y que se desprendiera la facultad del mismo para celebrar el contrato de arrendamiento; o bien, de diverso medio de convicción que administrado con el contrato de arrendamiento demuestre que se encuentra en posesión material del inmueble visitado; o en su caso, de cualquier otro documento con el que acreditara su interés en el procedimiento en que se actúa, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Posteriormente, el nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que indicó desahogar la prevención decretada en el punto inmediato anterior; curso al que le recayó proveído de doce de septiembre de la presente anualidad, a través del cual se tuvo por recibido el escrito referido y por reconocido el interés del ocursoante en el presente procedimiento. 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 siete de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] teniéndose por desahogada la prueba admitida, así como la formulación de alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SEP/003/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acta, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

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 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de agosto de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, divulgado en el mismo medio de difusión el siete de septiembre del dos mil y modificado el diez de agosto de dos mil diez, 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/748/2024

ANAQUELES PARA EXHIBICIÓN DE PRODUCTOS, DEL MISMO MODO, ALGUNOS PRODUCTOS SON EXHIBIDOS SOBRE CAJAS ESTIBADAS DENTRO DEL MISMO LOCAL. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN ESTE NIVEL ES DE VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS AL MAYOREO Y MENUDEO Y BODEGA. CABE SEÑALAR QUE EN ESTE NIVEL SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACIÓN EN UNO DE LOS LOCALES ADVIRTIENDO MATERIAL PROPIO DE LA REMODELACIÓN. EN EL ENTREPISO DEL CUARTO Y QUINTO NIVEL SE UBICA UN MÓDULO DE SANITARIOS DIVIDIDOS POR GENERO. LOS APROVECHAMIENTOS OBSERVADOS EN DICHO NIVEL ES DE VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS AL MAYOREO Y MENUDEO, Y SANITARIOS PÚBLICOS. EN EL QUINTO NIVEL SE ADVIERTEN ACCESOS A BODEGAS PARA ALMACENAMIENTO DE MERCANCÍA SIENDO 7(SIETE) BODEGAS TENIENDO ACCESO A DOS DE ELLAS DONDE SE ADVIERTEN CAJAS APILADAS ANAQUELES Y COSTALES DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. LOS APROVECHAMIENTOS OBSERVADOS EN ESTE NIVEL SON DE BODEGA. CON UNA SUPERFICIE DE 1000 M2 (MIL METROS CUADRADOS), CABE HACER MENCIÓN QUE DICHO NIVEL SE OBSERVA CON CARACTERÍSTICAS DIFERENTES AL INMUEBLE. POR MEDIO DE UNAS ESCALERAS MARINERAS SE ACCEDE A LA AZOTEA DEL ÚLTIMO NIVEL DONDE SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON LOSA DE CONCRETO EN UNA SUPERFICIE DE 37.32 M2 (TREINTA Y SIETE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) Y UN CUARTO DE MÁQUINAS DE DOS NIVELES DE LÁMINA ACANALADA Y LOSA ACERO QUE NO CONCUERDA CON LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE EN UNA SUPERFICIE DE 21M2 (VEINTIUN METROS CUADRADOS). 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 6598.32 M2, (SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) RESULTADO DE LOS NIVELES ANTERIORMENTE DESCRITOS DICHO USO ES DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. B) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 23.30 M (VEINTITRÉS PUNTO TREINTA METROS) C) ALTURA DE ENTREPISOS. PLANTA BAJA DE 4.50 METROS Y NIVELES SUPERIORES DE 2.80 METROS. (EN SU CASO) EL NÚMERO DE SÓTANOS OBSERVADOS EN EL PREDIO Y LA SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO. EL INMUEBLE NO CUENTA CON SÓTANOS NI ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, QUE PERMITA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C.- (EN SU CASO) AVISÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO; EXPEDIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE D.- NO EXHIBE DICTAMEN ESTRUCTURAL FAVORABLE PARA EL APROVECHAMIENTO DE BODEGAS, EMITIDO POR UN CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL E.- NO EXHIBE DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de forma irregular con edificación de un solo frente, conformado por planta baja a doble altura y cinco (5) niveles superiores, es decir, seis (6) niveles sobre nivel de banquetta, indicando la existencia de dos cuartos de máquinas a nivel de azotea, uno siendo de cuarto de losa y el otro con lámina anclada, asentando que cuenta con un acceso peatonal de cortina enrollable por la que ingresan motocicletas, bicicletas eléctricas y carros montacargas con mercancía, así como cuatro (4) locales comerciales con acceso independiente desde la vía pública, y un acceso principal que se extiende hasta el fondo del predio, señalando que sobre dicho pasillo advirtió unas escaleras eléctricas que conducen al primer nivel; asimismo indicó que la circulación vertical entre niveles está conformada por un núcleo de escaleras convencionales y un (1) elevador ubicados en el extremo norte del inmueble, así como un montacargas localizado a espaldas de dicho elevador, refiriendo que en cada descanso de las escaleras constató locales comerciales y puestos provisionales, sentando que el inmueble alberga un total de sesenta (60) locales distribuidos en los seis (6) niveles. -----

Las actividades y aprovechamientos observados al interior del inmueble por nivel se conforman de la siguiente manera: en **planta baja** a doble altura **advirtió un tapanco utilizado como bodega** para los locales comerciales que alberga este nivel, indicando que un local ubicado por debajo de la escalera eléctrica se encontraba cerrado, mientras que los restantes realizan la venta de artículos diversos, tales como blancos, bolsas, bicicletas eléctricas, perfumería, artículos de importación china como papelería, artículos de belleza, decoración, joyería, bisutería y electrónicos, señalando que en cada local se encuentran colocados exhibidores y anaqueles para exhibición de productos, así como productos exhibidos sobre cajas estibadas dentro del mismo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

local; por lo que asentó que el aprovechamiento es de “bodega” y “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo”; en el **primer nivel** observó siete (7) locales comerciales, con venta de artículos diversos de importación china, tales como artículos para el hogar, papelería, mascotas, belleza, juguetería, joyería, iluminación y decoración para fiesta, indicando que cada local cuenta con diversos exhibidores y anaqueles para exhibición de productos, así como productos exhibidos sobre cajas estibadas dentro del mismo local; por lo que el aprovechamiento observado es de “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”. ---

Asimismo, sobre **segundo nivel** constató un (1) local tipo de almacén denominado “CHINA HOUSE” donde se ofertan artículos de importación china como artículos para el hogar, jardinería, mascotas, artículos de cocina, decoración, regalos, iluminación, artículos para baño, ferretería, telas, adheribles, plásticos y artículos deportivos, advirtiendo diversos exhibidores y anaqueles para la oferta de productos, así como productos exhibidos sobre cajas estibadas dentro del mismo local; señalando también que dicho almacén cuenta con área de bodegas que alberga cajas apiladas distribuidas a lo largo de dieciocho punto veinticinco metros (18.25) lineales; por tal hecho el aprovechamiento es de “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”; del **tercer nivel** asentó que se encuentra ocupado por una tienda denominada “PARTY GLOBOS BOSSRAM” donde se ofertan artículos de importación china, tales como decoración para fiesta, artículos para el hogar, alfombras, artículos para cocina, decoración juguetería y artículos de belleza, advirtiendo diversos exhibidores y anaqueles para la oferta de productos, así como productos exhibidos sobre cajas estibadas dentro del mismo local; señalando también que dicho almacén cuenta con área de bodegas que alberga cajas apiladas distribuidas a lo largo de dieciocho punto veinticinco metros (18.25) lineales; por tal hecho el aprovechamiento es de “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”. -----

Del **cuarto nivel**, señaló que se encuentra conformado por trece (13) locales comerciales, de los cuales ocho (8) de ellos se encontraban en renta y desocupados, por otro lado, un local oferta ropa y artículos para el hogar, en otro se encuentra una tienda de refrescos y dulces y los locales restantes con venta de productos de importación china, tales como cosméticos, artículos para la salud, artículos de belleza, ropa, calzado, joyería y artículos de temporada; indicando que cada local cuenta con diversos exhibidores y anaqueles para exhibición de productos, así como productos exhibidos sobre cajas estibadas dentro del mismo local; por lo que el aprovechamiento observado es de “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”; respecto del **quinto nivel**, asentó que se cuenta con **accesos a bodegas para almacenamiento de mercancías**, siendo un total de siete (7) bodegas, de las cuales ingresó únicamente a dos (2), en las que constató cajas apiladas, anaqueles y costales de productos manufacturados; circunstancia por la que refirió que el aprovechamiento es de “bodega”, desarrollado en una superficie de mil metros cuadrados (1,000.00 m²), asimismo, indicó que dicho nivel tiene características diferentes al resto del inmueble. -----

Siguiendo con el recorrido del quinto nivel, constató unas escaleras marineras que acceden a la **azotea del último nivel**, donde advirtió un cuerpo constructivo con losa de concreto en una superficie de treinta y siete punto treinta y dos metros cuadrados (37.32 m²), y un cuarto de máquinas de dos (2) niveles de lámina anclada y losa acero que no corresponde con la estructura original del inmueble en una superficie de veintiún metros cuadrados (21.00 m²). -----

Por todo lo citado, refirió que los aprovechamientos se desarrollan en la totalidad del inmueble en una superficie de seis mil quinientos noventa y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (6,598.32 m²); medidas que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

Ahora bien, en relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna.

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 valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, recurso 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. -----

Manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otro lado, los alegatos formulados durante el desarrollo de la audiencia de ley por la persona visitada, no se advierten argumentos novedosos de derecho en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional. -----

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 la prueba ofrecida y admitida que guarda relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de lo -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y que se hace consistir en la siguiente: -----

1.- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición dieciséis de diciembre de dos mil diez, emitido a favor del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación 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 señaló que observó un inmueble de forma irregular, edificado por planta baja y cinco (5) niveles superiores, es decir, seis (6) niveles sobre nivel de banqueta, asentando que en un tapanco ubicado en la planta baja y en el quinto nivel del inmueble visitado se llevan a cabo los aprovechamientos de "bodegas", siendo que en el quinto nivel se desarrolla en una superficie de mil metros cuadrados (1,000.00). -----

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, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

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

Artículo 21. (...) -----

El Certificado 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

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.

En este sentido, la persona visitada ofreció como prueba copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición dieciséis de diciembre de dos mil diez, respecto del cual se menciona que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 fracción I, en relación con su último párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su emisión), el tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expidió el certificado de cuenta es de dos (2) años contados a partir del día siguiente de su expedición, así como que una vez realizado el trámite para el que fue solicitado el certificado de referencia y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no sería necesario obtener un nuevo Certificado.

Por lo anterior y considerando que la persona visitada no demostró haber realizado el trámite para el cual fue expedido dicho certificado y derivado que su fecha de expedición fue el dieciséis de diciembre de dos mil diez, su vigencia feneció el diecisiete de diciembre de dos mil doce, por tanto, dejó de surtir sus efectos jurídicos previo a la visita de verificación y no resulta procedente tomarlo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

en cuenta para efectos de emitir el presente fallo administrativo; para mayor claridad de lo decretado, es necesario imponerse del contenido del dispositivo en cita, mismo que a la letra señala lo siguiente: -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente durante la expedición del certificado en estudio).

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----

(...) -----

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor". -----

Por otro lado, en términos del artículo 33 último párrafo, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad determina procedente entrar al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintiséis de agosto de dos mil veinticuatro, toda vez que como agregado en el expediente en el que se actúa, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno; instrumento del cual, aún y cuando fue expedido con fecha posterior a la visita de verificación de mérito, se desprende la zonificación aplicable al inmueble visitado con la normatividad vigente al momento de la diligencia administrativa. -----

Ahora bien, del análisis al instrumento de cuenta, se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **HC*/20** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre]. -----

Sobre esa línea de estudio, se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento, entre otras, le es aplicable la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", la cual establece que para todos los predios que no se encuentren destinados a la vivienda de interés social o popular que se ubiquen en la zonificación HC Habitacional con Comercio en Planta Baja, únicamente se permite el uso de bodegas en no más del veinticinco por ciento (25 %) de los metros cuadrados totales construidos y por construir del inmueble, siempre y cuando se ubiquen en los primeros dos (2) niveles del mismo, es decir, planta baja y primer nivel. Disposición normativa que se ilustra para mayor comprensión: -----

Usos del Suelo Prohibidos. -----

En los predios no destinados a vivienda de interés social o popular que se ubiquen en las zonificaciones: Habitacional Mixto (HM), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional con Oficinas (HO) y Habitacional con Entretenimiento (HE), se permite el uso de bodegas en no más del 25% de los metros cuadrados totales construidos y por construir del inmueble, siempre y cuando se ubiquen en los primeros 2 niveles del mismo (planta baja y primer nivel). En todos los casos se deberá contar con el dictamen estructural favorable correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural. -----

Expuesto lo anterior, derivado que del acta de visita de verificación se desprende que el personal especializado en funciones de verificación constató en **planta baja** un tapanco utilizado como **bodega**, resulta importante señalar que de conformidad con la norma ilustrada en el párrafo sucesor, se permite el uso de bodegas siempre y cuando se ubiquen en los primeros dos niveles de un predio, es decir, planta baja y primer nivel, debiendo en todos los casos contar con dictamen -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

estructural favorable correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural, sin que lo anterior hay acontecido en especie. -----

Por otro lado, toda vez que del acta de visita de verificación se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la diligencia administrativa advirtió la actividad de bodega en el quinto nivel en una superficie de mil metros cuadrados (1,000.00); resulta que el aprovechamiento de “bodegas” se lleva a cabo en un nivel no permitido por la Norma de Ordenación Particular antes transcrita. -----

Así la cosas, al llevar a cabo la ejecución de bodegas en planta baja, la persona visitada tiene la obligación de contar con dictamen estructural favorable firmado por un corresponsable en seguridad estructural que ampare la viabilidad del uso de bodegas en planta baja, así también, tiene la obligación de contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que el aprovechamiento de bodegas advertido en el quinto nivel, se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado. -----

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dictamen estructural favorable, emitido por un corresponsable en seguridad estructural, así como certificado de zonificación en cualquiera de las clasificaciones antes citadas, del que se desprendiera que la actividad de bodegas desarrollada al momento de la visita de verificación se encontrara permitida en todos los niveles, la persona visitada tenía la obligación de presentarlos durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos de los artículos 10 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, los cuales a continuación se citan: -----

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

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

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

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

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

Consecuentemente, por realizar la actividad de “bodegas” en planta baja, sin demostrar contar con dictamen estructural favorable, emitido por un corresponsable en seguridad estructural, así como “bodegas” en un nivel no permitido, la persona visitada contraviene la Norma de Ordenación Particular denominada “Usos del Suelo Prohibidos”, y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

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 realizar la actividad de "bodegas", únicamente en los niveles permitidos, así como contar con dictamen estructural favorable firmado por un corresponsable en seguridad estructural que ampare la viabilidad del uso de bodegas en planta baja, de conformidad con la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos".

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al desarrollar el aprovechamiento consistente en "bodegas" en niveles no permitidos por la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo en la armonía de la comunidad donde se localiza el predio visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que a dicho del promovente en el escrito de observaciones presentado en la oficialía de partes de este Instituto el veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, la plaza comercial cuenta con al menos doscientos cuarenta (240) 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

de doscientos cuarenta y ocho pesos 93/100 M.N. (\$248.93), y mensual siete mil cuatrocientos sesenta y siete pesos 90/100 M.N. (\$7,467.9), resultando la cantidad mensual por los doscientos cuarenta (240) trabajadores de **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N. (\$1,792,296.00)**, lo anterior, con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, así como también, obra en autos el contrato de arrendamiento fechado el uno de junio de dos mil veinticuatro, del que se desprende que el ciudadano [REDACTED] eroga por concepto de renta del inmueble verificado, la cantidad mensual de **DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. (\$200,000.00)**. -----

Así como lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió que se trata de un inmueble de forma irregular con edificación de un solo frente, conformado por planta baja a doble altura y cinco (5) niveles superiores, es decir, seis (6) niveles sobre nivel de banqueta, indicando la existencia de dos cuartos de máquinas a nivel de azotea, uno siendo de cuarto de losa y el otro con lámina anclada, asentando que cuenta con un acceso peatonal de cortina enrollable por la que ingresan motocicletas, bicicletas eléctricas y carros montacargas con mercancía, así como cuatro (4) locales comerciales con acceso independiente desde la vía pública, y un acceso principal que se extiende hasta el fondo del predio, señalando que sobre dicho pasillo advirtió unas escaleras eléctricas que conducen al primer nivel; asimismo indicó que la circulación vertical entre niveles está conformada por un núcleo de escaleras convencionales y un (1) elevador ubicados en el extremo norte del inmueble, así como un montacargas localizado a espaldas de dicho elevador, refiriendo que en cada descanso de las escaleras constató locales comerciales y puestos provisionales, sentando que el inmueble alberga un total de sesenta (60) locales distribuidos en los seis (6) niveles en una superficie total de seis mil quinientos noventa y ocho punto treinta y dos metros cuadrados (6,598.32 m²) en el que se desarrollan los aprovechamientos en **planta baja** de “bodegas” y “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo”, en **primer nivel** “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”, en **segundo nivel** “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”, en **tercer nivel** “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega” cuya superficie de la bodega en dieciocho punto veinticinco metros (18.25) lineales, en **cuarto nivel** “venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como bodega”, en **quinto nivel** “bodega”, desarrollado en una superficie de mil metros cuadrados (1,000.00 m²), los cuales albergan activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el inmueble visitado; y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la multa a imponer, 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 realizar en planta baja la actividad consistente en “bodegas” sin acreditar contar con dictamen estructural favorable firmado por un corresponsable en seguridad estructural, así como también, por llevar a cabo el aprovechamiento de “bodegas”, en un nivel no permitido por la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", es procedente imponer al ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a novecientas (900) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N. (\$97,713.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 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.

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar en planta baja la actividad consistente en "bodegas" sin acreditar contar con dictamen estructural favorable firmado por un corresponsable en seguridad estructural, así como también, por llevar a cabo el aprovechamiento de "bodegas", en un nivel no permitido por la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del tapanco utilizado como bodega localizado en la planta baja, así como de los siete (7) locales comerciales ubicados en el quinto nivel, en el cual se observó el desarrollo de la actividad de bodega, localizados en el inmueble ubicado en calle Correo Mayor, número sesenta y seis (66), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación "PLAZA IMPORTACHINA", 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 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 acreedora 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

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. -----

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

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

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

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

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

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

II. Multa; -----

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

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

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

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

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

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

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

- 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

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 dictamen estructural favorable correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural, que ampare que el uso de “bodegas” puede ser desarrollado en la planta baja del inmueble verificado, y **3)** acredite contar con un certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprenda que el aprovechamiento de “bodegas” se encuentre permitido en los niveles que se observó su desarrollo en el inmueble visitado; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a novecientos (900) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TRECE PESOS 00/100 M.N. (\$97,713.00)**.

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 tapanco utilizado como bodega localizado en la planta baja, así como de los siete (7) locales comerciales ubicados en el quinto nivel, en el cual se observó el desarrollo de la actividad de bodega, localizados en el inmueble ubicado en calle Correo Mayor, número sesenta y seis (66), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación “PLAZA IMPORTACHINA”, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/748/2024

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

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

SÉPTIMO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la 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 al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, y/o a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora y/o ocupante y/o encargada del inmueble materia del presente procedimiento en el domicilio señalado para [REDACTED] colonia [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 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 A. Esquerra Sánchez