



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Nezahualcóyotl, número ciento treinta (130), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ochenta (06080), Ciudad de México, con denominación "PLAZA 130 CENTRO HISTÓRICO", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa, y; -----

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

1.- El veintitrés 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 veintiséis del mismo mes y año, por Erik Cuatecontzi Correa, persona especializada en funciones de verificación adscrito 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 veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4696/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El cinco de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser administrador único de la persona moral denominada [REDACTED] sociedad anónima de capital variable, 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. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído de diez de septiembre de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito de cuenta, por acreditada la personalidad del ocurso y por reconocido el interés de su representada dentro del procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, y por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la persona referida en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

4.- Seguida la secuela procesal, el tres de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se encuentra debidamente autorizado por el promovente; desahogándose las pruebas admitidas y por formulados 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: -----

----- **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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/008/2022 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 acto, 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/772/2024

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: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL. COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA Y SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL C. VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA

SU CARACTER DE PERSONAS INTERESADAS O PERSONA PROPIETARIA O TITULAR O POSEEDOR O OCUPANTE O DEPENDIENTE O RESPONSABLE O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

ATENDIDO POR EL C [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE, PERSONA A LA QUE LE EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA. EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. DESPUÉS DE REALIZAR EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE Y EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FORMA REGULAR, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, DE FACHADA COLOR VERDE Y ACCESO DE CORTINAS METÁLICAS PLECABLES COLOR GRIS. CUENTA CON LA DENOMINACIÓN "PLAZA 130, CENTRO HISTÓRICO". ASÍ MISMO SE ADVIERTEN DOS LOCALES COMERCIALES CON ACCESO INDEPENDIENTE DESDE LA VÍA PÚBLICA. EL ACCESO PRINCIPAL CONDUCE A UN PASILLO CENTRAL QUE SE EXTIENDE A LO LARGO DEL PREDIO HASTA EL FONDO DEL INMUEBLE. LA CIRCULACIÓN VERTICAL ENTRE NIVELES ESTÁ CONFORMADA POR UN NÚCLEO DE ESCALERAS DE SERVICIO, UNO DE ESCALERAS DE EMERGENCIA, UN NÚCLEO DE ELEVADORES (DE DOS ELEVADORES) Y UN MONTACARGAS. CADA NIVEL CUENTA CON UN NÚCLEO DE SERVICIOS SANITARIOS SEÑALIZADOS POR GÉNERO UBICADOS A UN COSTADO DE LOS ELEVADORES; ÉSTOS SON DE USO EXCLUSIVO PARA CLIENTES Y EMPLEADOS. AL INTERIOR SE UBICAN UN TOTAL DE 65 (SETENTA Y CINCO) LOCALES DISTRIBUIDOS EN LOS CINCO NIVELES QUE CONFORMAN EL COMPLEJO. EN EL EXTREMO SUR DEL ÚLTIMO NIVEL SE OBSERVA UNA TECHUMBRE TIPO VELARÍA EN UNA SUPERFICIE DE 330.0M² (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS); EL RESTO DEL NIVEL ESTA TECHADO CON ESTRUCTURA METÁLICA Y LÁMINA DE POLICARBONATO EN UNA SUPERFICIE DE 681.0M² (SEISCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS) DE LOS CUALES 420.0M² (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) SON OCUPADOS POR LOS LOCALES. ESTA ÁREA ES OCUPADA, ADEMÁS DE LOCALES, POR UN LOCAL CON VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y UN ÁREA CON MESAS Y SILLAS PARA CLIENTES. EN EL MURO DE COLINDANCIA AL ESTE DEL INMUEBLE SE ENCUENTRA INSTALADO UN MEDIO PUBLICITARIO ADOSADO DE LONA PLÁSTICA VINÍLICA, CON LA SIGUIENTE LEYENDA "LOCALES DISPONIBLES. UN NÚMERO TELEFÓNICO, PLAZA 130", CON DIMENSIONES DE 7.0MTS (SIETE METROS) DE ANCHO, POR 11.0MTS (ONCE METROS) DE ALTO. 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y SU DESCRIPCIÓN POR NIVEL. EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN 12 (DOCE) LOCALES COMERCIALES DE LOS CUALES DOS SE ENCUENTRAN CERRADOS. LOS DIEZ LOCALES EN OPERACIÓN REALIZAN LA VENTA DE ACCESORIOS PARA SANITARIOS, ARTÍCULOS DE BELLEZA, ARTÍCULOS DE ILUMINACIÓN, PERFUMERÍA, ARTÍCULOS PARA EL HOGAR, JOYERÍA Y NOVEDADES EN GENERAL. EN CADA LOCAL SE ENCUENTRAN COLOCADOS DIVERSOS MOSTRADORES Y ANAQUELES PARA EXHIBICIÓN DE PRODUCTOS. CADA LOCAL CUENTA CON ÁREA DE BODEGA DENTRO DEL MISMO, EN EL QUE SE ALMACENA MERCANCIA E INSUMOS. EN ESTE NIVEL SE UBICA UN STAND DE DELIMITADO POR EXHIBIDORES CON BISUTERÍA EN GENERAL. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS AL MAYOREO Y MENUDEO, ASÍ COMO ALMACENAJE DE MERCANCIA PROPIA DE CADA GIRO. EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN 15 (QUINCE) LOCALES COMERCIALES EN TOTAL DE LOS CUALES 14 SE ENCUENTRAN CERRADOS. 8 (OCHO) DE ELLOS SE OBSERVAN VACIOS; LOS 6 (SEIS) LOCALES RESTANTES SON UTILIZADOS COMO BODEGAS DE ALMACENAMIENTO DE MERCANCIA E INSUMOS. EL ÚNICO LOCAL EN FUNCIONAMIENTO OPERA CON LA VENTA DE ALIMENTOS ENVASADOS, MATERIAS PRIMAS Y ABARROTÉS DE PROCEDENCIA CHINA. EN ESTE LOCAL SE ENCUENTRAN COLOCADOS DIVERSOS MOSTRADORES Y ANAQUELES PARA EXHIBICIÓN DE PRODUCTOS Y CUENTA CON UN ÁREA DE BODEGA PROPIA. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE VENTA DE ALIMENTOS ENVASADOS AL MAYOREO Y MENUDEO, ASÍ COMO ALMACENAJE DE MERCANCIA. EN EL SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTEN 15 (QUINCE) LOCALES COMERCIALES EN TOTAL, DE LOS CUALES 12 SE ENCUENTRAN CERRADOS; DEL TOTAL DE LOCALES UBICADOS EN ESTE NIVEL, EN 7 (SIETE) DE ELLOS SE OBSERVA EXCLUSIVAMENTE EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MERCANCIAS, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN AL INTERIOR DE LOS MISMOS, DIVERSAS CAJAS DE CARTÓN Y PLÁSTICO ESTIBADAS ENTRE SÍ. CABE MENCIONAR, QUE ESTO SE CORROBORA EN LOS LOCALES CERRADOS, A TRAVÉS DEL CRISTAL EXTERIOR. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE ALMACENAJE DE MERCANCIA. EN EL TERCER NIVEL SE ADVIERTEN 10 (DIEZ) LOCALES COMERCIALES EN TOTAL, DE LOS CUALES 7 (SIETE) SE ENCUENTRAN CERRADOS; DEL TOTAL DE LOCALES UBICADOS EN ESTE NIVEL, EN 5 (CINCO) DE ELLOS SE OBSERVA EXCLUSIVAMENTE EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MERCANCIAS, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN AL INTERIOR DE LOS MISMOS, DIVERSAS CAJAS DE CARTÓN Y PLÁSTICO ESTIBADAS ENTRE SÍ. CABE MENCIONAR, QUE ESTO SE CORROBORA EN LOS LOCALES CERRADOS, A TRAVÉS DEL CRISTAL EXTERIOR. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE ALMACENAJE DE MERCANCIA. EN EL CUARTO NIVEL, IDENTIFICADO COMO ROOF SE ADVIERTEN 13 (TRECE) LOCALES COMERCIALES EN TOTAL, DE LOS CUALES 8 (OCHO) SE ENCUENTRAN CERRADOS; DEL TOTAL DE LOCALES UBICADOS EN ESTE NIVEL, EN 4 (CUATRO) DE ELLOS SE OBSERVA EXCLUSIVAMENTE EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MERCANCIAS, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN AL INTERIOR DE LOS MISMOS, DIVERSAS CAJAS DE CARTÓN Y PLÁSTICO ESTIBADAS ENTRE SÍ. CABE HACER MENCIÓN QUE SE ADVIERTE UN LOCAL COMERCIAL CON VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y, AL MENOS UNA PERSONA FUMANDO EN EL ÁREA DE MESAS Y SILLAS. ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE POR ENCIMA DE LA LOSA DEL TERCER NIVEL OBSERVO UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES Y LOSAS DE CONCRETO QUE ALBERGA EL ÁREA DE OFICINAS, SANITARIOS Y VESTIDORES DE EMPLEADOS ASÍ COMO EL CUARTO DE MAQUINAS DEL



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

MECANISMO ELECTROMECÁNICO DEL MONTACARGAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE ALMACENAJE DE MERCANCÍA Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) LA SUPERFICIE TOTAL SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 5855.0 M2 (CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS). B) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 22.0 MTS (VEINTIDÓS METROS) DE NIVEL DE BANQUETA AL EXTREMO MAS ALTO DE LA VELARIA. C) ALTURA DE ENTREPISOS. 3.5MTS (TRES PUNTO CINCO METROS), DE NIVEL DE PISO TERMINADO A LECHO BAJO DE LOSA. EN LOS PRIMEROS CUATRO NIVELES. EL ÚLTIMO NIVEL CUENTA CON UNA ALTURA DE 4.15MTS (CUATRO PUNTO QUINCE METROS) EN RELACIÓN A LOS INCISOS A, B, C, D Y E, QUE REFIEREN A CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO. DICTÁMEN ESTRUCTURAL FAVORABLE PARA EL APROVECHAMIENTO DE BODEGAS EMITIDO POR UN CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y DICTÁMEN 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 RESPECTIVAMENTE. NO SE EXHIBEN AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN.

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 regular, edificado por planta baja y cuatro (4) niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles sobre nivel de banqueta con denominación [REDACTED] asentando que cuenta con dos (2) locales comerciales con acceso independiente desde la vía pública y un acceso principal que conduce a un pasillo central que se extiende a lo largo del predio hasta el fondo, asimismo, indicó que la circulación vertical entre nivel está conformado por un núcleo de escaleras de servicio, unas escaleras de emergencia, un núcleo de dos (2) elevadores y un (1) montacargas; por otro lado señaló que cada nivel cuenta con un núcleo de servicios sanitarios señalizados por género a un costado de los elevadores, asentando que el inmueble alberga un total de setenta y cinco locales por así estar consignado en letra, distribuidos en los cinco (5) niveles; también, refirió que en el extremo sur del último nivel se encuentra construida una techumbre tipo velería en una superficie de trescientos treinta metros cuadrados (330.00 m²) y el resto del nivel techado con estructura metálica y lámina de policarbonato en una superficie de seiscientos ochenta y un metros cuadrados (681.00 m²), de los cuales cuatrocientos veinte metros cuadrados (420.00 m²) son ocupados por los locales, indicando que uno de los locales, lleva a cabo la actividad de venta de alimentos preparados y un área con mesas y sillas para clientes, observado que en muro de colindancia al este del inmueble se encuentra instalado un medio publicitario adosado de lona plástica vinílica con la leyenda "LOCALES DISPONIBLES (con un número telefónico), PLAZA 130", cuyas dimensiones son de siete metros (7 m) de ancho por once metros (11 m) de alto; medidas que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Las actividades y aprovechamientos observados al interior del inmueble por nivel se conforman de la siguiente manera: **planta baja** advirtió diez (10) locales en operación, realizando la venta de accesorios para sanitarios, artículos de belleza, artículos de iluminación, perfumería, artículos para el hogar, joyería y novedades en general, refiriendo que cada local cuenta con diversos mostradores y anaqueles para exhibir productos, así como con área de bodega dentro del mismo, en el que se almacena mercancía e insumos; por otro lado indicó que en ese nivel se ubica un stand delimitado por exhibidores con bisutería en general; por lo que asentó que el aprovechamiento es de "venta de artículos manufacturados al mayoreo y menudeo, así como almacenaje de mercancía propia de cada giro".

Asimismo, en el **primer nivel** observó quince (15) locales comerciales, catorce (14) de ellos cerrados, ocho (8) vacíos y los **seis (6) locales restantes son utilizados como bodegas de almacenamiento de mercancía e insumos**, indicando que el único local en funcionamiento para con la venta de alimentos envasados, materia primas y abarrotes de procedencia china, en el que se encuentran colocados diversos mostradores y anaqueles para exhibición de productos y cuenta



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

con un área de bodega propia; por lo que el aprovechamiento observado es de “venta de alimentos envasados al mayoreo y menudeo, así como almacenaje de mercancía”. -----

En el **segundo nivel** constató quince (15) locales comerciales, de los cuales doce (12) se encuentran cerrados, señalando que del total de los locales comerciales ubicados en ese nivel, **siete (7) de ellos exclusivamente llevan a cabo el almacenamiento de productos y mercancías**, toda vez que su interior se encuentran diversas cajas de cartón y plástico estibadas entre sí, corroborando tal circunstancia en los locales cerrados a través del cristal exterior; por tal hecho el aprovechamiento es de “almacenaje de mercancía”. -----

Ahora bien, en el **tercer nivel** advirtió diez (10) locales comerciales, de los cuales siete (7) se encuentran cerrados, señalando que del total de los locales comerciales ubicados en ese nivel, **cinco (5) de ellos exclusivamente llevan a cabo el almacenamiento de productos y mercancías**, toda vez que su interior se encuentran diversas cajas de cartón y plástico estibadas entre sí, corroborando tal circunstancia en los locales cerrados a través del cristal exterior; por tal circunstancia el aprovechamiento es de “almacenaje de mercancía”. -----

En el último nivel, es decir, sobre el **cuarto nivel** refirió que es identificado como “ROOF”, en el que observó trece (13) locales comerciales, de los cuales ocho (8) se encuentran cerrados, señalando que del total de los locales comerciales ubicados en ese nivel, **cuatro (4) de ellos exclusivamente llevan a cabo el almacenamiento de productos y mercancías**, toda vez que su interior se encuentran diversas cajas de cartón y plástico estibadas entre sí, asimismo, señaló que un local comercial lleva a cabo la actividad de venta de alimentos preparados; por tal hecho el aprovechamiento es de “almacenaje de mercancía y venta de alimentos preparados”. -----

Es importante señalar que **por encima de la losa del tercer nivel** constató una edificación de dos (2) niveles y losas de concreto que alberga el área de oficinas, sanitarios y vestidores para empleados, así como cuarto de máquinas del mecanismo electromecánico del montacargas. -----

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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 cinco de septiembre 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. -----

Como punto relevante, la persona visitada aduce que las mediciones relativas a la superficie total del predio y altura total, obtenidas en la visita de verificación son incorrectas, sin que haya ofrecido alguna prueba con la cual acredite su dicho en el libelo de estudio, por lo que constituyen meras manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho probatorio pretendido; consecuentemente, tal y como se refirió en párrafos que anteceden, derivado que el personal especializado en funciones de verificación se encuentra dotado de fe pública en los actos en los que interviene conforme a sus atribuciones, estos deben presumirse por ciertos salvo prueba en contrario, situación para el caso que nos ocupa no sucede en especie. -----

Respecto a las manifestaciones restantes, 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, medularmente se constriñen en ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, sin que se adviertan 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 las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto de dos mil veintitrés, emitido a favor del inmueble visitado, misma que se valora en términos de los



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

artículos 327 fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.-Impresión digital del trámite realizado en el Sistema Electrónico Permisos de Establecimientos Mercantiles, número de folio de registro [REDACTED] [REDACTED] cha de solicitud once de noviembre de dos mil veintitres, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la plataforma informática de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con 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 regular, edificado por planta baja y cuatro (4) niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles sobre nivel de banqueta con denominación [REDACTED] asentando que en segundo, tercer y cuarto nivel se llevan a cabo los aprovechamientos de “almacenaje de mercancía y venta de alimentos preparados”, respectivamente. -----

En lo que respecta a la impresión digital del trámite realizado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, número de folio de registro [REDACTED] XXXXXXXX, con fecha de solicitud once de noviembre de dos mil veintitres; es de señalar que debido a la materia de desarrollo urbano sobre la cual versa el presente procedimiento, con esta probanza se acredita que la persona interesada inició los trámites inherentes en materia de establecimientos mercantiles para desarrollar la actividad de “comercio al por mayor” en el inmueble materia del presente procedimiento, sin que al día de la fecha de la emisión del fallo de mérito haya ofrecido el instrumento con el cual demuestre que finalizó el trámite, por tanto, dicha probanza no ampara que la actividad observada al momento de la visita de verificación se encuentre permitida. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

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

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

Artículo 21. (...) -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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: -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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 la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción I y párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintidós de agosto de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita de verificación administrativa había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, sin que de autos del presente procedimiento se advierta que la persona visitada haya demostrado haber realizado el pago correspondiente al ejercicio dos mil veinticuatro; resultando evidente que dicho instrumento, dejó de surtir sus efectos jurídicos. Lineamiento normativo que se cita a continuación. -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la expedición del Certificado de estudio. -----

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

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

(...) -----

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

No obstante, del análisis realizado al Certificado de cuenta, se desprende que fue expedido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente, por lo que esta autoridad considera tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente resolución administrativa; instrumento del que se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es **HC/12/20** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, doce (12) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre. -----

Sobre esa línea de estudio, también 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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 el primer nivel **seis (6) locales comerciales utilizados como bodegas de almacenamiento de mercancía e insumos**, 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 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 exclusiva de almacenaje de mercancía en el segundo, tercer y cuarto nivel, resulta que el aprovechamiento de "almacenaje de mercancía" se lleva a cabo en niveles no permitidos por la Norma de Ordenación Particular antes transcrita. -----

Así la cosas, al llevar a cabo la ejecución de bodegas en primer nivel, la persona visitada tiene la obligación de contar con dictamen estructural favorable firmado por un corresponsable en seguridad estructural que ampare que el uso de bodegas en primer nivel se encuentra permitido, así como 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 exclusivo de bodegas advertido en el segundo, tercer y cuarto nivel en la visita de verificación, 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 exclusiva 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 del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismo que se cita: -----

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 "almacenaje de mercancía" en primer nivel, sin demostrar contar con dictamen estructural favorable, emitido por un corresponsable en seguridad estructural, así como "almacenaje de mercancía", en niveles no permitidos, la persona visitada



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

contraviene la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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

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 "almacenaje de mercancía", únicamente en los niveles permitidos 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 "almacenaje de mercancía" 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presentes y futuras. -----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que obra en autos el instrumento notarial doscientos diez mil novecientos noventa y seis (210,996), de fecha catorce de octubre de dos mil veinticuatro, pasado ante la fe del Notario Público número doscientos treinta siete (237) de la Ciudad de México, del que entre otros actos, se advierte la transmisión de



Así como lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió que se trata de un inmueble de forma regular, edificado por planta baja y cuatro (4) niveles superiores, es decir, cinco (5) niveles sobre nivel de banqueta con denominación [redacted] conformado por un núcleo de escaleras de servicio, unas escaleras de emergencia, un núcleo de dos (2) elevadores y un (1) montacargas; asentando que el inmueble alberga un total de



sera 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 la actividad en primer nivel consistente en "almacenaje de mercancía" sin acreditar contar con dictamen estructural favorable firmado por un corresponsable en seguridad estructural, así como también, por llevar a cabo el aprovechamiento de "almacenaje de mercancía", en niveles no permitidos por la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", es procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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 la actividad consistente en "almacenaje de mercancía", en niveles no permitidos por la Norma de Ordenación Particular denominada "Usos del Suelo Prohibidos", se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** de los seis (6) locales comerciales del primer nivel, los siete (7) ubicados en el segundo, cinco (5) en el tercero y cuatro (4) en el cuarto nivel, en los cuales se observó el desarrollo de la actividad exclusivamente de almacenaje de mercancías, localizados en el inmueble ubicado en calle Nezahualcóyotl, número ciento treinta (130), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ochenta (06080), Ciudad de México, con denominación [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas 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.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

multa impuesta; **2)** acredite contar con dictamen estructural favorable correspondiente firmado por un corresponsable en seguridad estructural, que ampare que el uso de “almacenaje de mercancía” se encuentre permitido para ser desarrollado en el primer nivel 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 “almacenaje de mercancía” 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 a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia 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)**. -----

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** de los seis (6) locales comerciales del primer nivel, los siete (7) ubicados en el segundo, cinco (5) en el tercero y cuatro (4) en el cuarto nivel, en los cuales se observó el desarrollo de la actividad exclusivamente de almacenaje de mercancías, localizados en el inmueble ubicado en calle Nezahualcóyotl, número ciento treinta (130), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil ochenta (06080), Ciudad de México, con denominación “PLAZA 130 CENTRO HISTÓRICO”, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa. -----

QUINTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada, y/o a interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/772/2024

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 a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia presente procedimiento, por conducto de su administrador único el ciudadano [REDACTED] bien, a través del ciudadano [REDACTED], persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] a [REDACTED] a [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. Esquerre Sánchez