



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Fray Servando Teresa de Mier, número 81 (ochenta y uno), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06080 (cero seis mil ochenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, y;

RESULTANDO

1.- El veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por la servidora pública 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 en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el dos de septiembre de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4771/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha once de septiembre de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditado su interés del promovente en el presente procedimiento como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario irrevocable de Administración número 535/2004 (quinientos treinta y cinco diagonal dos mil cuatro), propietaria del inmueble visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.

3.- El nueve 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 comparecencia de la ciudadana [REDACTED] su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario irrevocable de Administración número [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/009/2022 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/783/2024

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación 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/783/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA 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 DE PERSONA MORAL DENOMINADA

[REDACTED]

TITULAR O POSEEDOR O OCUPANTE O DEPENDIENTE O RESPONSABLE O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR [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. INMUEBLE CONSTITUIDO EN SOTANO, PLANTA BAJA Y DOCE NIVELES SUPERIORES, CON FACHADA DE COLOR CAFÉ Y CRISTAL EN NIVELES SUPERIORES. CUENTA CON UN SOLO FRENTE HACIA FRAY SERVANDO TERESA DE MIER. SE ADVIERTEN DOS ACCESOS VEHICULARES CONFORMADOS POR CORTINAS METÁLICAS PLEGABLES Y ENTRE ELLOS, UNA CORTINA METÁLICA ENROLLABLE COLOR BLANCO Y UN ACCESO PEATONAL CONTROLADO, DESDE LA QUE INGRESA EL PERSONAL Y MERCANCIA EN VEHICULOS DE CARGA MANUAL (DIABLITOS), CABE HACER MENCION QUE EN PLANTA BAJA LA FACHADA CUENTA CON UNA ESTRUCTURA METÁLICA QUE SOBRESALE 1 M (UN METRO) DEL ALINEAMIENTO OFICIAL. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA CERRADO AL PÚBLICO Y SU ACCESO ES CONTROLADO POR PERSONAL DE VIGILANCIA. LA CIRCULACIÓN VERTICAL ENTRE NIVELES ESTA CONFORMADA POR UN MODULO DE ELEVADORES (DOS ELEVADORES), UNA ESCALERA DE SERVICIO Y UNA ESCALERA DE EMERGENCIA UBICADA EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE. LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO ES UTILIZADO COMO BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE DURANTE LA DILIGENCIA NO SE PERMITE EL ACCESO A USUARIOS PARA CARGA Y DESCARGA DE MERCANCIA. CABE SEÑALAR QUE EN FACHADA DESDE EL EXTERIOR SE PUEDEN OBSERVAR CAJAS APILADAS EN TODOS LOS NIVELES DEL INMUEBLE. 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA. INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOCE NIVELES SUPERIORES 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y SU DESCRIPCIÓN POR NIVELES. EN EL SOTANO SE ENCUENTRA EL CUARTO DE MÁQUINAS, Y DE BOMBAS EN LA QUE SE ENCUENTRAN LOS EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS DEL INMUEBLE. CUENTA CON UN AREA DE OFICINAS ASI COMO UN ALMACEN DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EL APROVECHAMIENTO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN PLANTA BAJA SE OBSERVA EL ACCESO, UN AREA DE RECEPCIÓN, ELEVADORES Y SE ADVIERTE UN AREA AL FONDO CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. ASI MISMO SE OBSERVA UNA RAMPÁ QUE CONDUCE AL DESPLANTE DE LAS ESCALERAS DE EMERGENCIA. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN PRIMER NIVEL SE UBICA UN ALMACEN DE PRODUCTOS EN EL QUE SE ADVIERTEN CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN TERCER NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS UBICADAS EN LOS EXTREMOS DE CADA NIVEL Y DIVIDIDAS POR UN NÚCLEO SANITARIO SEÑALIZADO. SE ADVIERTEN CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN CUARTO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS UNA DE ELLAS CUENTA CON LA LEYENDA "NIHAO ALMACEN MEXICO". CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN QUINTO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS UNA DE ELLAS TIENE EN EL EXTERIOR LA LEYENDA [REDACTED]

[REDACTED] CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN SEXTO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN SEPTIMO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN OCTAVO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. EN LA PUERTA DE ACCESO A ESTA BODEGA SE OBSERVA UN LETRERO CON LA DENOMINACION [REDACTED]

DONDE SE LEE QUE PARA ACCEDER A LA VENTA POR MAYOREO DE ESTA BODEGA ES NECESARIO ACENDAR CITA. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN NOVENO NIVEL SE ADVIERTEN UNA BODEGA CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN DÉCIMO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN DÉCIMO PRIMER NIVEL SE ADVIERTE UNA BODEGA CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. EN DÉCIMO SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTEN DOS BODEGAS CON CAJAS DE CARTÓN ESTIBADAS EN LA QUE SE RESGUARDA MERCANCIA E INSUMOS. CABE SEÑALAR QUE POR LA PARTE POSTERIOR (ESCALERA DE EMERGENCIA) TODAS LAS BODEGAS CUENTAN CON UNA PUERTA DE CRISTAL TRASLUCIDA DESDE DONDE SE PUEDE OBSERVAR AL INTERIOR DE ELLAS. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN DICHO NIVEL ES DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS. CABE SEÑALAR QUE CONTINUAN UNAS ESCALERAS HACIA LA AZOTEA DEL INMUEBLE A LA CUAL NO SE TUVO ACCESO YA QUE HAY UNA PUERTA CERRADA. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) LA SUPERFICIE TOTAL SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 8670 M2 (OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS). B) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA. 40.50 MTS (CUARENTA PUNTO TREINTA METROS) DE NIVEL DE BANQUETA AL LECHO ALTO DE LOSA DE AZOTEA. C) ALTURA DE ENTREPISOS. 3.10 MTS (TRES PUNTO DIEZ METROS). DE NIVEL DE PISO TERMINADO A LECHO BAJO DE LOSA. EN RELACIÓN A LOS INCISOS B, C, D Y E, QUE REFIEREN A 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. ÚNICAMENTE EXHIBE EL INCISO A, QUE REFIERE AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO MISMO QUE FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA. -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por sótano, planta baja y 12 (doce) niveles superiores, con dos accesos vehiculares y un acceso peatonal controlado, del ingreso de mercancía en vehículos de carga manual (diablitos), señalando que se encuentra cerrada al público; la circulación vertical entre niveles está conformada por



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

un módulo de dos elevadores, dos escaleras una de servicio y la otra de emergencias ubicada en la parte posterior, refiriendo que la totalidad de los niveles del edificio son utilizados como bodega para el almacenamiento de artículos manufacturados.-----

Las actividades y aprovechamientos observados al interior del inmueble por nivel se conforman de la siguiente manera: en el **sótano** se encuentra el cuarto de máquinas y de bombeo en el que se encuentra los equipos electromecánicos del inmueble, una oficina y un almacén de productos manufacturados, desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”; en **planta baja** se observa el acceso, un área de recepción, elevadores y al fondo un área con cajas de cartón estibadas en la que se resguardan mercancía e insumos, una rampa que conduce al desplante de las escaleras de emergencia, señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”.-----

Asimismo, en el **primer nivel** se observa un almacén de productos en el que se advierten cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”; el **segundo nivel** se advierten dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguarda mercancía e insumos, desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”.-----

Ahora bien, en el **tercer nivel** se observa dos bodegas ubicadas en los extremos divididas por un núcleo sanitario señalado, se advierten cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”; el **cuarto nivel** cuenta con dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, una de ellas se advierte la leyenda [REDACTED] desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”, cabe indicar que en ambos niveles en la parte posterior (escalera de emergencia) todas las bodegas cuentan con una puerta de cristal translúcida desde donde se puede apreciar el interior.-----

En cuanto al **quinto nivel** se observa dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, una de ellas tiene en el exterior la leyenda [REDACTED] señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”, el **sexto nivel** cuenta con dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”, cabe indicar que en ambos niveles en la parte posterior (escalera de emergencia) todas las bodegas cuentan con una puerta de cristal translúcida desde donde se puede apreciar el interior.-----

Asimismo en el **séptimo nivel** se advierten dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”; el **octavo nivel** se observa dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, en la puerta de acceso a esta bodega se observa un letrero con la denominación [REDACTED], donde se lee que para acceder a la venta por mayoreo de esta bodega es necesario agendar cita, desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”, cabe indicar que en ambos niveles en la parte posterior (escalera de emergencia) todas las bodegas cuentan con una puerta de cristal translúcida desde donde se puede apreciar el interior.-----

Ahora bien, en el **noveno nivel** se observa una bodega con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de [REDACTED]”



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

productos manufacturados”; el **décimo nivel** se advierten dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”, cabe indicar que en ambos niveles en la parte posterior (escalera de emergencia) todas las bodegas cuentan con una puerta de cristal traslucida desde donde se puede apreciar el interior.-----

En el **décimo primer nivel** cuenta con una bodega con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, señalando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”; asimismo en el **décimo segundo nivel** se observa dos bodegas con cajas de cartón estibadas en las que se resguardan mercancía e insumos, desarrollando el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados”, cabe indicar que en ambos niveles en la parte posterior (escalera de emergencia) todas las bodegas cuentan con una puerta de cristal traslucida desde donde se puede apreciar el interior; todos ellos desarrollados en una superficie de 8,670 m² (ocho mil seiscientos setenta metros cuadrados); las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. -----

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:-----

A.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTINO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO [REDACTED] EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTUA PARA UNA SUPERFICIE DE 741.23 M2 SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 4713.84 M2. -----

B.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL .-----
C.NO EXHIBE (EN SU CASO) AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EXPEDIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE .-----

D. NO EXHIBE DICTÁMEN ESTRUCTURAL FAVORABLE PARA EL APROVECHAMIENTO DE BODEGAS, EMITIDO POR UN CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL E. NO EXHIBE DICTÁMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA .-----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, argumento que se robustece con el siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

En lo que respecta a la documental exhibida al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que la misma también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederán a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día once 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. -----

En principio, el promovente refiere que respecto de los punto 1, 2 y 3 de la orden de visita de verificación, contrario a lo establecido en el acta de visita de verificación el inmueble es utilizado como oficinas, paquetería, mensajería y terminal de carga y descarga; sin embargo, dichos argumentos constituyen meras manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho probatorio pretendido, sin que presentara documental alguna que robustezca su dicho en consecuencia, toda vez que la función del Personal Especializado en Funciones de Verificación consiste entre otras en dar certeza de los actos que se consignan en el acta de visita de verificación, al encontrarse dotado de fe pública en los actos en los 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, deberán presumirse por ciertas las circunstancias asentadas en el acta de visita salvo prueba en contrario. -----

Asimismo, el promovente refiere que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente la instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación -----

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha nueve de octubre de dos mil veinticuatro, se hizo constar que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada, formuló alegatos de manera verbal, ratificando el escrito antes señalado, por lo que al no existir manifestación de derecho diversa respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-----

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

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] [REDACTED] fecha veintiuno de junio de dos mil veinticuatro, para el inmueble ubicado en Fray Servando Teresa de Mier, número 81 (ochenta y uno), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México; 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. -----

2.- Copia Certificada por Notario Público número cuatro de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número [REDACTED] en fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, referente al inmueble ubicado en Avenida Fray Servando Teresa de Mier, número oficial asignado 81 (ochenta y uno), colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Original del Dictamen de Seguridad y Estabilidad Estructural, de fecha veintidós de agosto de dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero [REDACTED] Corresponsable en Seguridad Estructural número [REDACTED] el inmueble visitado; mismo que se valora en términos de los artículos 334, 336 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental privada cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad. -----

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 mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativas a que observó un inmueble constituido por sótano, planta baja y 12 (doce) niveles superiores, en el que en su totalidad se ejecuta el desarrollo de "bodegas para almacenamiento de productos manufacturados", en una superficie de 8,670 m² (ocho mil seiscientos setenta metros cuadrados). -----

Ahora bien, de la Constancia de Alineamiento v/o Número Oficial [REDACTED] con fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, así como el folio [REDACTED] veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, se desprenden que el inmueble ubicado en Avenida Fray Servando Teresa de Mier, colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, le fue asignado el número oficial 81 (ochenta y uno), mismo que coincide con el señalado en la orden de visita de verificación. -----

Por lo que hace al Dictamen de Seguridad y Estabilidad Estructural, de fecha veintidós de agosto de dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero [REDACTED] Corresponsable en Seguridad Estructural número [REDACTED] el inmueble visitado, se advierte que se dictamina que el inmueble es habitable, y puede ser usado para operación de locales o tiendas comerciales de múltiples productos manufacturados de telas, ropa, línea blanca, material eléctrico, ferretería, muebles para todo uso, paquetería centrales de mensajería, terminales de carga, alquiler de equipos, mobiliario y bienes inmuebles, oficinas para alquiler públicas y privadas, etc. y todo lo indicado en sus usos específicos autorizados dentro de la clasificación de edificaciones pertenecientes al grupo B subgrupo B1, con cargas de ocupación máximas de 350 kg/m² o de cargas promedio en todo el área por nivel de 315 kg/m²; sin embargo, no es la documental idónea con la que se acredite que la actividad de bodega en el inmueble visitado sea la permitida de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, que es precisamente la obligación sujeta a revisión en el presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

En ese sentido, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

Artículo 21.

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

(...)

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

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, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio [REDACTED] de fecha veintiuno de junio de dos mil veinticuatro, para el inmueble que nos ocupa, documental que se encuentra vigente a la fecha de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Establecido lo anterior, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HO/8/20/Z** [Habitacional con Oficinas, 8 (ocho) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z]; asimismo, para determinar si la actividad de "bodega para el almacenamiento de artículos manufacturados" observada al momento de la visita de verificación se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

encuentra permitida, esta autoridad consultó la tabla de uso de suelo consignada en el certificado en cuestión, en donde la actividad de “bodega” no se advierte contemplada como permitida para el inmueble visitado. -----

En esa tesitura, para determinar si el aprovechamiento de “bodega para almacenamiento de productos manufacturados” observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida en la zonificación **HO** (Habitacional con Oficinas) esta autoridad procedió a consular la “Tabla de Usos de Suelo” del referido Programa Delegacional, de cuyo análisis se puede advertir que el aprovechamiento de “alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos”, se encuentra **PROHIBIDO** para el inmueble visitado, consulta que para pronta referencia a continuación se digitaliza:-----

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho

SIMBOLOGÍA									
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Uso Permitido									
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Uso Prohibido			←						
Notas									
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO									
			H	HO	HIC	HIM	CB	E	E.A
vicios	:teros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares							
		Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. Montepios, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.						
			Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer.						
			Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, <u>alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos</u> ; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público.				←		
	Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos.								

En consecuencia, al realizar la actividad de “bodegas para almacenamiento de productos manufacturados” observada al momento de la visita de verificación, la cual se encuentra **PROHIBIDA** para su desarrollo en el establecimiento verificado, la persona visitada contraviene la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, en relación con lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

(...)

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

Lo anterior, en relación con lo dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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 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.

Se colige lo anterior, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar una actividad PROHIBIDA por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, aplicable al inmueble visitado, lo cual no aconteció razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

[Espacios en blanco para el desarrollo de la resolución]

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

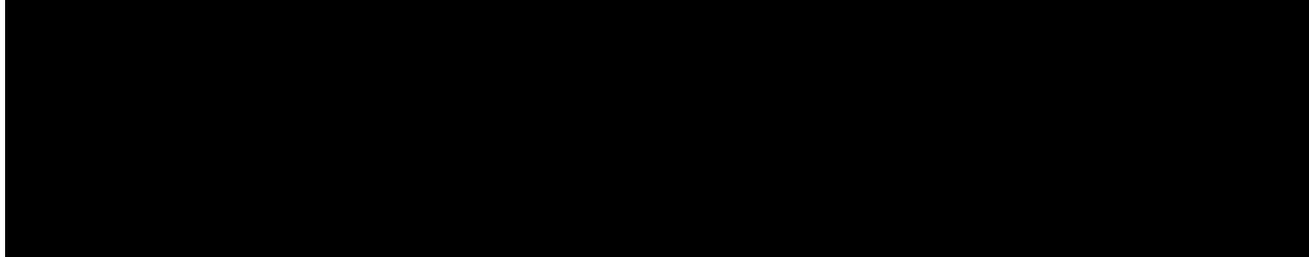


EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- **La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la contravención en que incurrió la persona visitada afecta al interés público, toda vez que destinó el inmueble visitado para llevar a cabo la actividad de “bodegas para almacenamiento de productos manufacturados”; la cual se encuentra **PROHIBIDA**, en términos del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, con el fin de garantizar el derecho fundamental de gozar de un medio ambiente sano para nuestro desarrollo y bienestar, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa.

II.- **Las condiciones económicas del infractor;** considerando que el Personal Especializado en Funciones



cuál 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 el aprovechamiento de “bodegas para almacenamiento de productos manufacturados”, el cual se encuentra **PROHIBIDO** para su ejecución en el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable, es procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED], en su carácter de [REDACTED] irrevocable de Administración número 535/2004 (quinientos treinta y cinco diagonal dos mil cuatro), propietaria del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **1,200 (MIL DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$130,284.00 (CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

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

II.- Independientemente de la multa impuesta por realizar el aprovechamiento de "bodegas para almacenamiento de productos manufacturados", cual se encuentra **PROHIBIDO** para su ejecución en el inmueble de mérito, de conformidad con la zonificación aplicable, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del inmueble ubicado en calle Fray Servando Teresa de Mier, número 81 (ochenta y uno), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06080 (cero seis mil ochenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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, resulta importante 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/783/2024

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

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas: -----

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables. -----

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; y -----

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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

(...)

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

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

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$108.57 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,300.53 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 multa impuesta; **2)** acredite contar con un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones previstas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad y los niveles en la que se desarrolla observados al momento de la visita de verificación se encuentran permitidos en el inmueble materia del presente procedimiento; lo anterior, de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

I. La resolución definitiva que se emita." -----

-----**RESUELVE**-----

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone a la persona moral denominada [REDACTED] -----

[REDACTED] número 535/2004 (quinientos treinta y cinco diagonal dos mil cuatro), propietaria del inmueble visitado, una **MULTA** equivalente a **1,200 (MIL DOSCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$130,284.00 (CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**. -----

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 inmueble ubicado en calle Fray Servando Teresa de Mier, número 81 (ochenta y uno), colonia Centro, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06080 (cero seis mil ochenta), Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación. -----

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. -----

QUINTO.- 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/783/2024

SEXTO.- 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. -----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada " [REDACTED] -----

[REDACTED] propietaria del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] -----

[REDACTED] territorial [REDACTED], Ciudad de México. -----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación 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. -----

NOVENO.- 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. Brenda Tepezotlan Aranda

Revisó:
Michael Moisés Ortega Ramírez