



Se niega a firmar de recibido conste. [Signature]

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Chihuahua número seis (6), Colonia Progreso Tizapán, Alcaldía Álvaro Obregón, código postal 01080 (cero mil ochenta), Ciudad de México, con denominación "PORK BUNS", atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha ocho de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/010/2020, misma que fue ejecutada el mismo día, por el servidor público Irving Alfaro Caballero, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha veintidós de enero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por [Redacted] manifestando ser propietario del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y ofreció las pruebas que consideró pertinentes, sin exhibirlas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recayéndole acuerdo de fecha veintisiete de enero dos mil veinte, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se previno al promovente a efecto de que exhibiera el o los documentos que acreditaran su interés y las pruebas que ofreció en el presente procedimiento; apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

4.- En fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de no desahogo de prevención, mediante el cual, toda vez que [Redacted] no presentó escrito de desahogo de prevención en el término de los cinco días hábiles siguientes al en que surtió efectos la notificación del acuerdo señalado [Signature]



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020**

en el numeral anterior, el cual le fue debidamente notificado por Cédula de notificación de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, término que transcurrió del día trece al veinte de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado, en consecuencia se tuvo por no presentado el escrito ingresado a través de la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintidós de enero de dos mil veinte, de conformidad con los artículos 45 última parte del primer párrafo, 49 y 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México ordenamiento aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa, en términos de su artículo 7, 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c 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, 12, 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, 37, 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, 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, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de 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, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:-----

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS.  
CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE DE CHIHUAHUA NUMERO 6 EN LA COLONIA PROGRESO TIZAPAN EN LA ALCALDÍA ALVARO OBREGÓN EN EL INMUEBLE DENOMINADO PORK BUNS CERCORADO DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ SEÑALARSE EN LOS INDICADORES OFICIALES DE LA CALLE Y NÚMERO Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE NOS ATIENDE EN EL DOMICILIO [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFICÓ Y EXPLICÓ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO A DICHA PERSONA LE ENTREGO EN PROPIA MANO LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EL INMUEBLE CON DENOMINACIÓN PORK BUNS DESARROLLA ACTIVIDADES EN LA PLANTA BAJA Y AL FONDO DEL INMUEBLE, SE ADVIERTE EL GIRO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS EL CUAL CUENTA CON UNA ÁREA DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS "COCINA" DONDE OBSERVO PARRILLAS, REFRIGERADORES, FREGADERO Y ESTANTERÍA Y CUENTA CON UNA ÁREA DE BAÑOS Y SE ADVIERTE UNA ÁREA COMUN CON MESAS Y SILLAS QUE SON UTILIZADAS COMO ÁREA DE DEGUSTACIÓN DE LOS ALIMENTOS ELABORADOS POR EL ESTABLECIMIENTO PORK BUNS Y EL ACCESO PARA INGRESAR A DICHO LOCAL SE TRATA DE UN ACCESO COMPARTIDO, ES DECIR QUE ES EL MISMO PARA INGRESAR A LOS DEPARTAMENTOS QUE SE ENCUENTRAN EN EL PRIMER NIVEL EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE, EN RELACIÓN DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR INMUEBLE ES DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS 2. NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE DEL DENOMINADO PORK BUNS 3. EL INMUEBLE ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SIN EMBARGO EL ESTABLECIMIENTO SOLO DESARROLLA ACTIVIDADES EN LA PLANTA BAJA Y AL FONDO DEL INMUEBLE 4. EN RELACIÓN ALAS MEDIDAS SE ADVIERTE LO SIGUIENTE A) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO ES DE (65M2) SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS DE LOS CUALES (31 M2) TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CORRESPONDEN AL LOCAL DELIMITADO Y (34 M2) TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CORRESPONDEN A ÁREA COMUN PATIO DONDE SE ENCUENTRA ÁREA DE COMEDOR B) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE PORK BUNS ES DE (65M2) SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS DE LOS CUALES (31 M2) TREINTA Y UN METROS CUADRADOS CORRESPONDEN AL LOCAL DELIMITADO Y (34 M2) TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CORRESPONDEN A ÁREA COMUN PATIO DONDE SE ENCUENTRA ÁREA DE COMEDOR C) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE (65 M2)SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS D)NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE E)LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE (65 M2)SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE APARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE (2.6 M) DOS PUNTO SEIS METROS LINEALES. G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE (65M2) SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA 5) EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES RIO HONDO Y COLIMA SIENDO LA MAS PROXIMA RIO HONDO A (14 M) CATORCE METROS DE DISTANCIA 6)LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIABILIDAD ES DE UNO PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES( 1.50M)DE LOS DOCUMENTOS ENUMERADOS DEL PUNTO A, B Y C AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE NINGÚNO DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó un inmueble de planta baja y un nivel, advirtiendo que el inmueble con denominación PORK BUNS desarrolla actividades en la planta baja con giro de venta de alimentos preparados, el cual cuenta con un área de preparación de alimentos "cocina" donde observo parrillas, refrigeradores, fregadero, estantería, cuenta con un área de baños y se advierte un área común con mesas y sillas que son utilizadas como área de degustación de los alimentos elaborados por el establecimiento PORK BUNS, señalando que el acceso para ingresar a dicho local se trata de un acceso compartido, es decir que es el mismo para ingresar a los departamentos que se encuentran en el primer nivel; con las siguientes superficies: destinada al aprovechamiento sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>) de los cuales treinta y un metros cuadrados (31.00 m<sup>2</sup>) corresponden al local delimitado y treinta y cuatro metros cuadrados (34.00 m<sup>2</sup>) corresponden a área común patio donde se encuentra área de comedor, construida sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>), la altura total del inmueble a partir del nivel de banquetta es de dos punto sesenta metros cuadrados (2.60 m<sup>2</sup>), área libre no se advierte, desplante sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>), no cuenta con nivel medio de banquetta, las cuales determinó



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020**

utilizando telémetro laser digital marca Bosch modelo GLM150. -----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, que no fue exhibida documentación alguna. -----

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, dichas manifestaciones se presumen ciertas salvo prueba en contrario:---

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

II. - Así las cosas, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante acta de verificación, quien advirtió que en el establecimiento visitado, se desarrolla la actividad de venta de alimentos preparados, en una superficie destinada al aprovechamiento de sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>). -----

Es oportuno indicar que la documental idónea para determinar si el inmueble materia del presente procedimiento cumplía con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), 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, así como lo establecido en el artículo 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** (vigente al momento de la visita de verificación). -----

**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* -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

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 (vigente al momento de la visita de verificación).

Artículo 21.

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, 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 el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.

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.

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Sin que se haya tenido por ofrecido y admitido, en el presente procedimiento un Certificado de Zonificación (vigente al momento de realizarse la visita de verificación), en cualquiera de las clasificaciones arriba citadas.

De lo antes expuesto y considerando que el día veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió acuerdo de no desahogo de prevención en el que se hizo constar que el visitado fue omiso en presentar escrito de desahogo de prevención, respecto de su escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el día veintidós de enero de dos mil veintiuno.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020**

mil veinte, es de concluir que la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, no acreditó contar con un Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa, con el que se amparara que la actividad de venta de alimentos preparados, así como la superficie ejercida en el inmueble visitado, estén permitidos en el inmueble visitado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

Siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en estudio, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita: -----

*"ARTICULO 281 Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."-----*

Con lo que resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, 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 (vigente al momento de la visita de verificación). --*

*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 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.-----*

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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, de acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo **vigente** en cualquiera de las clasificaciones que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara que las actividades desarrolladas y



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

las superficies observadas en la visita que nos ocupa estuvieran permitidas, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), razón por la cual esta autoridad determina precedente imponer la sanción que quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

#### INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que realiza actividades de manera permanente, sin acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente, con el que ampare que éstas se encuentran permitidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, 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 Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras. -

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** Tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un establecimiento con venta de alimentos preparados en una superficie destinada al aprovechamiento de sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>), el cual alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo; en virtud de las utilidades que generan, así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como lo son parrillas, refrigeradores, estantería, que si bien es cierto, dichos bienes no están disponibles para la venta, se trata de bienes con existencia útil y un valor considerable, que pueden venderse o entregarse como pago sin demasiada dificultad, circunstancias que en atención a las leyes de la lógica y la experiencia resultan suficientes para determinar que el establecimiento mercantil objeto de la visita de verificación garantiza una rentabilidad en virtud de las ganancias que genera, por lo tanto, esta autoridad determina que la persona visitada NO es una infractora económicamente débil, y por tanto las multas que se impondrán no resultarán desproporcionales a su capacidad de pago.

**III.- La reincidencia;** No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

CUARTO.- Esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----

----- SANCIONES -----

I.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en el que se haga constar que tanto las actividades como la superficie en la cual se desarrollan se encuentren permitidas para el inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, es procedente imponer a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$86.88 (ochenta y seis pesos 88/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$17,376.00 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 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 veinte.-----

II.- Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, por realizar actividades consistentes en venta de alimentos preparados en una superficie de sesenta y cinco metros cuadrado (65.00), sin haber demostrado que se encuentran permitidas para el inmueble visitado, requiriéndosele se abstenga de seguir realizándolas hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, con el que se acredite que los aprovechamientos y superficies observadas al momento de la diligencia de verificación se encuentran permitidas, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y ésta continúe aprovechando las actividades observadas, sin contar con la documental señalada con anterioridad, o bien realice actividades prohibidas en términos de lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo, se podrá imponer el estado de clausura del establecimiento visitado, o en su caso, el retiro de instalaciones no permitidas.-----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

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

**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;...

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

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

VIII. Multas.

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

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

**Artículo 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.

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

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

I. Amonestación con apercibimiento;

**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 veinte de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.**

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$86.88 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,641.15 pesos mexicanos y el valor anual \$31,693.80 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1 ° de febrero de 2020.

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

- A. Se hace del conocimiento de la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 y de conformidad con 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. Así mismo, deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 1) Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente con el cual acredite que la actividad y superficie observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitida para el inmueble visitado, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; o 2) en su caso acredite el cese de las actividades realizadas o prohibidas. -----

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 se cita a continuación, 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.-** Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en el que se haga constar que tanto las actividades como la superficie en la cual se desarrollan se encuentren permitidas para el inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, se impone a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 200 (doscientas) veces la unidad de medida y actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$86.88 (ochenta y seis pesos 88/100 M.N.), resulta la cantidad de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

**\$17,376.00 (DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.),**, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, por realizar actividades, sin haber demostrado que se encuentran permitidas para el inmueble visitado, requiriéndosele se abstenga de seguir realizándolas, hasta en tanto obtenga un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, con el que se acredite que los aprovechamientos y superficies observadas al momento de la diligencia de verificación se encuentran permitidas, **APERCIBIDA** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y ésta continúe aprovechando las actividades observadas, sin contar con la documental señalada con anterioridad, o bien realice actividades prohibidas en términos de lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo, se podrá imponer el estado de clausura del establecimiento visitado, o en su caso, el retiro de instalaciones no permitidas, de conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II de la presente resolución administrativa. -----

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento de la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, 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 el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y 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 de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

**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 el contenido de la presente resolución a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable.-----

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

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/010/2020

y/o administradora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, 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 al calce por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró  
Lic. ELENA CHONA ÁLVAREZ

Revisó  
LIC. LILIANA FIGUEROA SILVA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO