



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021**

En la Ciudad de México, a dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera Picacho Ajusco Km 12.5 (doce punto cinco), Zona Rústica, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14657 (catorce mil seiscientos cincuenta y siete), Ciudad de México, con denominación "El Cofrecito", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1811/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/302/2021, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Alberto Guzmán Ramírez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El ocho de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como propietario del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 trece del mismo mes y año, en el que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, apercibiéndolo que debía exhibir el original o copia certificada de la documental con la que acredite la personalidad con la que se ostentaba, asimismo, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día tres de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] reconociéndole su interés como poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a la señalada en su escrito de observaciones, asimismo, se desahogaron las pruebas admitidas y por formulados alegatos; turnándose el presente expediente a la fase de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 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 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021**

III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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, 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 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, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tlalpan, además de las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN**, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos 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 debidamente fundada y motivada 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 el Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

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

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CARRETERA PICACHO AJUSCO KM 12.5, ZONA RUSTICA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14657, CIUDAD DE MÉXICO, CON DENOMINACIÓN INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y POR ASÍ CONCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE SOLICITA LA PRESENCIA DE PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE DEL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "EL COFRECHITO ", PARA LO CUAL ME ATIENDE EL C. [REDACTED] EN CARACTER DE ENCARGADA UNA VEZ QUE ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA ME PERMITE EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, CON DENOMINACIÓN: "EL COFRECHITO". SE REALIZA RECORRIDO EN TODO EL ESTABLECIMIENTO VISITADO OBSERVANDO UN INMUEBLE DE UN SOLO NIVEL CON TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE TABIQUE, EN EL QUE SE OBSERVAN MESAS Y SILLAS AL EXTERIOR, CON TECHO LAMINADO, AL INTERIOR SE OBSERVA UN AREA DE COCINA, BAÑOS Y UN AREA DE USO HABITACIONAL, CON LA FINALIDAD DE DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UN SOLO NIVEL CON TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y CERVEZA. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y CERVEZA. 4.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1930 METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 590 METROS CUADRADOS. 5.- EL INMUEBLE VISITADO SE UBICA CON ESQUINÁ ENTRADA A LA MARINA. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A. I.- II.- Y III.- B. Y C. NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. SE ENTREGA EN PROPIA MANO DEL VISITADO ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS ASÍ COMO ORIGINAL DE LA PRESENTE.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de un solo nivel con tres cuerpos constructivos, advirtiéndose mesas y sillas al exterior, con techo laminado, al interior área de cocina, baños y área de uso habitacional, señalando que el aprovechamiento es de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", actividad que se desarrolla en una superficie de 590 m² (quinientos noventa metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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

"...NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA..." (Sic).

De lo anterior se desprende que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.

Cabe señalar, que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, firmado por el ciudadano [redacted] poseedor del establecimiento materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:--

"[...] Vengo a exponer (...) se practica visita de verificación INVEA Folio: OV/CDMXDU/320/2021.

24 de septiembre 2021 se presente personal del INVEA sin previo aviso, (con oficiales prepotentes), requiriendo documentos al cual no exhibi por no contar con ello en su momento. Por lo que solicito tener acreditada la personalidad con la que acredito la documentación. Certificado de reconocimiento de miembro de la comunidad de la secretaría de la reforma agraria en el año 1975, constancia dependencia comunidad agraria de san miguel y santo tomas Ajusco de poseedor, constancia de usufructo por parte del comisario quienes representante del pueblo, constancia de apoyo de la alcaldía Talpan se anexan pruebas



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021

(...)

Actividad preponderante venta de antojitos mexicanos, por lo que solo se ofrece cerveza no más de 3 unidades exclusivamente en acompañamiento de la comida, bajo protesta decir verdad [...]” (SIC). --

Manifestaciones de las que se desprende que en el establecimiento de mérito se lleva a cabo la venta de cerveza no mayor a tres unidades, exclusivamente con los alimentos.----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas 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, las cuales consisten en:-----

- 1) Copia simple de la Constancia de Usufructo de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, suscrito por el Comisariado de Bienes Comunales de San Miguel y Santo Tomas Ajusco, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que se usufructúa un espacio dentro de la comunidad en el "Paraje el Cofre" a favor del ciudadano [REDACTED]-----
- 2) Original del Certificado de Reconocimiento de Miembro de Comunidad San Miguel Ajusco, de fecha veinticinco de enero de mil novecientos setenta y nueve, firmado por el entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del cual se advierte que se garantiza el pleno uso y disfrute de los bienes de la comunidad en la forma y proporción a favor del ciudadano [REDACTED]-----
- 3) Original de la Constancia de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y seis, suscrita por el Comisariado de Bienes Comunales de San Miguel y Santo Tomas Ajusco, mismo que se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la cual se extiende a favor del promovente por ser poseedor por más de 20 años del terreno que se ubica en el paraje denominado "El Cofre Lomas de Tepemecatl", el cual pertenece a los Bienes Comunales de San Miguel y Santo Tomás Ajusco.-----
- 4) Original de la Constancia de Usufructo de fecha once de marzo de dos mil veintiuno, firmada por el Comisariado de Bienes Comunales en San Miguel y Santo Tomas Ajusco, mismo que se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se desprende que la ciudadana [REDACTED] Usufructúa, ejerciendo la venta de antojitos mexicanos en la cabaña conocida con el nombre de "El Cofrecito", ubicada en el km 12.5 del paraje denominado "Paraje el Cofre", zona que se encuentra dentro de los Bienes Comunales de San Miguel y Santo Tomas Ajusco, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México.-----
- 5) Copia simple del Acta Constitutiva de la Sociedad de Solidaridad Social denominada [REDACTED] de fecha veinticinco de abril de dos mil dos, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 6) Copia simple de la Constancia de fecha primero de junio de mil novecientos noventa y tres, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se advierte que el ciudadano [REDACTED] tiene en posesión una cabaña en el paraje denominado "El Cofre", la cual es utilizada para venta al público de comida y antojitos mexicanos.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021

De dichos documentos se desprende el interés que tiene el ciudadano [REDACTED] como miembro de la Comunidad San Miguel y Santo Tomas Ajusco, sin embargo, no son suficientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, señaló los siguientes alegatos:

*"[...] No presenté por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día ocho de octubre de dos mil veintiuno, asimismo cuento con boleta de inscripción como cooperativa de cabaña el cofrecito, el permiso de Secretaría de Relaciones Exteriores de igual forma cuento con Aclaración Instrumental del registro Público de la Propiedad y Comercio [...]" (sic).*

Manifestaciones de las que se desprende que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha ocho de octubre de dos mil veintiuno, asimismo, que cuenta con boleta de inscripción como cooperativa de la cabaña "el cofrecito", así como permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y Aclaración Instrumental del Registro Público de la Propiedad.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de un solo nivel con tres cuerpos constructivos, advirtiéndose mesas y sillas al exterior, con techo laminado, al interior área de cocina, baños y área de uso habitacional, señalando que el aprovechamiento es de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", actividad que se desarrolla en una superficie de 590 m<sup>2</sup> (quinientos noventa metros cuadrados).

Al respecto, de las constancias ofrecidas por el visitado como prueba, no acreditó contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al momento de la visita de verificación de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, que amparara que la actividad de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", desarrollada en una superficie de 590 m<sup>2</sup> (quinientos noventa metros cuadrados), observada al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto), toda vez que es el único documento que señala la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, así como las actividades permitidas por la zonificación aplicable a un inmueble, materia sobre la cual versa el presente procedimiento, tal y como lo establecen los artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto de su Reglamento, numerales que a la letra señalan::

*Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021**

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

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

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

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

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

**Artículo 21 (...)**

El Certificado 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.

Lo anterior, no obstante de ser obligación del visitado asumir la carga de la prueba para acreditar el cumplimiento de las obligaciones en materia de desarrollo urbano, esto de conformidad con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4, párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:

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

Por lo anterior, se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

**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.

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

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

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021**

*I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.*

Artículos que establecen como 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 del ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que amparara que la actividad y superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en relación con lo dispuesto en los artículos antes citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, la sanción respectiva, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 LA SANCIÓN**

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual amparara que la actividad de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", desarrollada en una superficie de 590 m<sup>2</sup> (quinientos noventa metros cuadrados), observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, se encuentra permitida por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto), por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

**II.- Las condiciones económicas del infractor**; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento materia de este procedimiento es de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", en una superficie de 590 m<sup>2</sup> (quinientos noventa metros cuadrados), por lo que esta Autoridad considera que el ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una condición económica



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021

favorable que le permita hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante, misma que estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**III.- La reincidencia;** No se tiene elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----

**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 la siguiente: -----

**SANCIONES** -----

I.- Por no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual amparara que la actividad de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", desarrollada en una superficie de 590 m<sup>2</sup> (quinientos noventa metros cuadrados), observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito, se impone al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62, (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización vigente, toda vez que el máximo permitido es de 3000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización vigente, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 2 fracción III, 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, para que realice únicamente la actividad permitida de "venta de alimentos preparados", de conformidad con la zonificación aplicable contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como, que obtenga un Certificado de Zonificación en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **APERCIBIDO** 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 determine su incumplimiento se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021**

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 del 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 ocho de enero de dos mil veintiuno 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 \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2021.-----

**EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN**

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

**ÚNICA.-** Se hace del conocimiento al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto 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 aquel en que surta efectos la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021**

notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción I del Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con el Código Fiscal de las Ciudad de México, lo anterior en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

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

**TERCERO.-** Por no acreditar contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; o un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital vigentes; o un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual amparara que la actividad de "Restaurante con venta de alimentos preparados y cerveza", desarrollada en una superficie de 590 m<sup>2</sup> (quinientos noventa metros cuadrados), observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida por la zonificación aplicable para el inmueble de mérito, se impone al ciudadano ██████████ poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62, (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con la fracción I del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** al ciudadano ██████████ poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, para que realice únicamente la actividad permitida de "venta de alimentos preparados", de conformidad con la zonificación aplicable contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como, que obtenga un Certificado de Zonificación en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **APERCIBIDO** 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 determine su incumplimiento se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/302/2021

Administrativo de la Ciudad de México.-----

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

**SEXTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento o a la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

**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 por duplicado al calce, 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ:  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ:  
LIC. ARALYN LEBRON RIVERO CRUZ

**SIN TEXTO**