



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

En la Ciudad de México, a once de noviembre de dos mil veintidós.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida Cordillera de los Andes, número trescientos cuarenta (340), colonia Lomas de Chapultepec III Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con denominación "Que Chua", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: --

RESULTANDOS

1.- El veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, 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 veintitrés de septiembre del presente año, por el servidor público Erik Cuatecontzi Correa, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas el veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4139/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El cinco de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, ocurso signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como representante del establecimiento "Que Chua", a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; escrito al que le recayó auto de diez de octubre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por acreditada la personalidad de la promovente, como titular del establecimiento visitado, por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y por admitidas las pruebas enlistadas en dicho acuerdo.

3.- Seguida la secuela procesal, el veintiocho de octubre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B, fracción III, numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49 y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Lomas de Chapultepec", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días seis de septiembre de dos mil veintiuno y treinta de septiembre de dos mil ocho, respectivamente, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 con 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 administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA, SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES ASENTADAS EN LA MISMA SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y EXPLICO CLARAMENTE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PERMITIÉNDOME EL ACCESO AL INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. EN RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. INMUEBLE DE FACHADA COLOR NEGRO, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN EL QUE SE DESARROLLAN DIVERSOS GIROS CON DIFERENTES DENOMINACIONES; UNO DE ELLOS, CON DENOMINACIÓN "QUE CHUA" MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA Y GIRO DE COCINA ECONÓMICA Y/O FONDA DE COMIDA PERUANA. EL ESTABLECIMIENTO ESTÁ DESARROLLADO EN UN PASILLO COMÚN, QUE FORMA PARTE DE LA CIRCULACIÓN PEATONAL AL RESTO DEL INMUEBLE, EN DICHA ÁREA SE UBICAN AL MENOS SEIS SILLAS PARA CLIENTES ASÍ COMO UNA PEQUEÑA ÁREA DE CAJA. EN UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO, UBICADO AL FONDO DEL PREDIO SE LOCALIZA UNA ÁREA HABILITADA COMO COCINA CON ENSERES, MOBILIARIO Y ACTIVIDADES PROPIAS PARA LA PREPARACIÓN DE ALIMENTOS, ASÍ COMO UN ÚNICO REFRIGERADOR CON REFRESCOS Y AGUA. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS (FONDA Y/O COCINA ECONÓMICA)3. EN SU CASO, EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. NO SE OBSERVA ACTIVIDAD ALGUNA AL EXTERIOR. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 911.9M2 (NOVECIENTOS ONCE METROS CUADRADOS)B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: 75.0M2 (SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).
NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE SIERRA MOJADA Y MONTES URALES SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A 80MTS (OCHENTA METROS LINEALES) DE DISTANCIA. EN RELACIÓN A LOS INCISOS A Y C REFIEREN DOCUMENTALES MISMAS QUE SE EXHIBEN Y DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA. EL INCISO B, NO SE EXHIBE



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

En ese sentido, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular señaló que se trata de un inmueble constituido por planta baja y dos niveles en el que se desarrollan diversos giros con diferentes denominaciones, siendo uno de ellos el denominado “Que Chua”, el cual es materia del presente procedimiento y en el cual se apreció el aprovechamiento de “venta de alimentos preparados (fonda y/o cocina económica)”, en una superficie de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²), medición que fue determinada empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las documentales siguientes: -----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 21942-151REC21 PARA EL DOMICILIO ANDES 34, LOMAS DE CHAPULTEPEC, 11000, MIGUEL HIDALGO. ZONIFICACIÓN HC/4/50/Z.
II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO MHAVAP2022-05-2000346926, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO “QUE-CHUA” UBICADO EN EL DOMICILIO DE MÉRITO, EN UNA SUPERFICIE DE 75.0M2 Y GIRO DE CAFETERIA O RESTAURANTE FRACCIONADA.

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Ahora bien, con relación a las instrumentales consistentes en el certificado de zonificación y el aviso para el funcionamiento, derivado de que también fueron exhibidas durante la substanciación del procedimiento en estudio, se procederá a su análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el cinco de octubre de dos mil veintidós, ocuro que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada; al respecto, la persona visitada alude presentar los documentos que exhibió durante la diligencia de verificación, consecuentemente dichas probanzas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Finalmente, de los alegatos formulados, se aprecia que la persona compareciente se limitó a referir el ofrecimiento de una documental, la cual fue admitida y desahogada, por lo que se continúa con la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

calificación del acta de visita de verificación. -----

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

1.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio MHAVAP2022-05-200036925, de veinte de mayo de dos mil veintidós, tramitado para el establecimiento visitado, el cual, se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 714-2022, de fecha de expedición treinta de septiembre de dos mil veintidós, emitida por la Alcaldía Miguel Hidalgo para el domicilio visitado, la cual, se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor de indicio. -----

3.- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 21942-151RECA21, de fecha de expedición veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el domicilio calle Andes, número [REDACTED] colonia Lomas de Chapultepec, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil (11000), Ciudad de México, el cual, se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor de indicio. -----

4.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 28043-151RECA22, de fecha de expedición siete de octubre de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual, 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. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de 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 mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

De las probanzas consistentes en las copias simples de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 714-2022 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 21942-151RECA21, las mismas no pueden ser tomadas en consideración por esta autoridad, pues dada su naturaleza en términos de lo dispuesto en el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, no son susceptibles de producir convicción si no son exhibidas en original o copia certificada, mismo que a la letra señala: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; **pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio**, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..."

***Énfasis añadido**

Amenos que sean adminiculadas con alguna prueba que perfeccione su valor, argumento que encuentra sustento legal en la jurisprudencia cuyos datos de localización y rubro son los siguientes:---

Época: Novena Época

Registro: 172557

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Mayo de 2007

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C. J/37

Página: 1759

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.

Máxime que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 21942-151RECA21, de su texto se desprende que fue expedido para un domicilio diverso al que hoy es materia de análisis. -----

En esa guisa, resulta oportuno indicar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 28043-151RECA22, es la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, toda vez que, en dicho documento se hace constar el máximo potencial



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

aplicable, así como, las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en el 21, párrafo cuarto y 158, de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

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

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

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

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

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

Artículo 21. -----

El Certificado 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. -----

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

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

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. -----

Los propietarios, poseedores, 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. -----

En esa línea de estudio, resulta necesario señalar que el certificado de trato, fue expedido con posterioridad a la práctica de la diligencia de verificación administrativa ejecutada en el presente procedimiento, por tanto, no resulta eficaz para demostrar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento, toda vez que no ampara los hechos, objetos, lugares y circunstancias asentadas en el acta de verificación, cuya calificación es el objeto del presente procedimiento. -----

Consecuentemente, toda vez que en el inmueble visitado se realiza una actividad regulada, la persona visitada tiene la obligación de demostrar contar con un certificado de zonificación **vigente** al momento de la visita de verificación que ampare que el aprovechamiento de “venta de alimentos preparados (fonda y/o cocina económica)”, desarrollado en una superficie de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) está permitido; hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, en términos de lo dispuesto en el artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual a la letra refiere: -----

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

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

Bajo el análisis anterior, al realizar la actividad de “venta de alimentos preparados (fonda y/o cocina económica)”, en una superficie de aprovechamiento de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²), sin demostrar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que su ejecución está permitida, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

Artículo 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.

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con 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, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que está permitido en el inmueble visitado realizar la actividad de "venta de alimentos preparados (fonda y/o cocina económica)", en una superficie de aprovechamiento de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²); de ahí que esta autoridad determine procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público y por tanto debe ser considerada como grave, toda vez que al realizar la actividad de venta de alimentos preparados (fonda y/o cocina económica)", sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación que amparara su desarrollo en una superficie de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) está permitido; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento 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; considerando que corre agregado el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles ofrecido, se desprende que el establecimiento mercantil visitado cuenta con [REDACTED] personas que laboran en el mismo, por lo que conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona interesada eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la cantidad de ciento setenta y dos pesos con ochenta y siete centavos (\$172.87 M.N.), de tal forma que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

mensualmente por las [REDACTED] personas que emplea dicho establecimiento, la cantidad mínima que paga por concepto de salario son [REDACTED] lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo; por lo que se advierte que la persona visitada [REDACTED]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, 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, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las documentales que obran en autos del presente procedimiento, así como la gravedad de la infracción, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente:

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de “venta de alimentos preparados (fonda y/o cocina económica)”, en una superficie de aprovechamiento de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) está permitida en el inmueble visitado, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE (\$4,811.00 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento 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 veintidós.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

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 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. -----

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; -----

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 el diez de enero de dos mil veintidós 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022. -----

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

multa impuesta en el Considerando CUARTO, 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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando **SEGUNDO** de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- De conformidad con los considerandos TERCERO y CUARTO, de la presente resolución administrativa, se impone a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos con veintidós centavos (\$96.22 M.N.), resulta la cantidad de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE (\$4,811.00 M.N.)**.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- Por otra parte, también 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,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Ricardo
2022 Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/711/2022

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. --

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- 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 y ejecutar 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. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO