



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

En la Ciudad de México, a veintidós de febrero de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cadereyta, número 17 (diecisiete), colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100 (seis mil cien), Ciudad de México, con denominación "CENTRAL BAKERY BREAD GALLERY"; remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/024/2022, firmado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El tres de enero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/8/2022, misma que fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Adrián Alberto Moctezuma Bautista, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como arrendataria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinte de enero de dos mil veintidós, a través del cual se acreditó su interés en el presente procedimiento, asimismo, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a los referidos en su escrito de observaciones, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

3.- El ocho de febrero de dos mil veintidós, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, sin que la promovente ingresara escrito de alegatos, por lo cual éstos se tuvieron por no formulados, no obstante se desahogaron las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a 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 de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracción I y XII, 5, 11, fracción II, 44,-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

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 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a 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 todas y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO REFERIDO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CORROBORANDO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y NÚMERO OFICIAL VISIBLE, Y CONFIRMANDO CON LA C. VISITADO, PROCEDO A IDENTIFICARME, SEÑALANDO TAMBIÉN EL MOTIVO DE LA VIDEOFILMACIÓN Y SOLICITANDO, LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO, PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, ENCONTRANDO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA A LA C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE DEPENDIENTE QUIEN RECIBE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y UN EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. LA C. VISITADA NOS PERMITE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA DESAHOGAR EL ALCANCE CONTENIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. DE LO ANTERIOR SE DESGLOSA LOS SIGUIENTES PUNTOS E INCISOS 1. SE ADVIERTE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CENTRAL BAKERY BREAD GALLERY" UBICADO EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES OBSERVANDO EN PLANTA BAJA UN ÁREA DE COMENSALES CON CUATRO MESAS CON CUATRO SILLAS CADA UNA, ÁREA DE RECEPCIÓN, ÁREA DE SANITARIOS UN BAÑO PARA HOMBRES Y MUJERES, ÁREA DE ELABORACIÓN DE PAN ADVIRTIENDO HORNOS, REFRIGERADOR, ANAQUELES REDONDO PARA LA COLOCACIÓN DE PAN, TARJA PARA EL LAVADO DE UTENSILIOS Y UN ACCESO QUE DA AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ES DE VENTA DE PAN Y CAFÉ. 3. NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (ESTABLECIMIENTO MERCANTIL) ES DE SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (75M2). SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (75M2). 5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TAMAULIPAS Y NUEVO LEÓN Y LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA ES TAMAULIPAS A VEINTE METROS 6. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE ADVIERTE ENSERES EN VÍA PÚBLICA. EN CUANTO A LOS INCISOS A, B Y C NO EXHIBE DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

De lo anterior, se desprende de manera medular que al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó un inmueble constituido de dos niveles, en planta baja un establecimiento denominado "CENTRAL BAKERY BREAD GALLERY", al interior advirtió cuatro mesas, con cuatro sillas cada una, área de comensales, recepción, sanitarios señalizados para hombres y mujeres, área de elaboración de pan con hornos, refrigeradores, anaqueles, tarja y un acceso que da al interior del inmueble, señalando el aprovechamiento observado de "venta de pan y café", actividad que se desarrolla en una superficie de 75 m<sup>2</sup> (setenta y cinco 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 citado.-----

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

**NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.**-----

Al respecto, durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos 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.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha dieciocho de enero de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, se advierte que señaló lo siguiente:-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

*"[...] En relación al alcance y orden de la visita de verificación, me permito manifestar que lo observado por el personal especializado en funciones de visita de verificación se encuentra apegado al marco legal que reviste a la Ciudad de México en la materia de dicha orden señala.*

*En ese sentido es de destacar que al momento de la visita no se observa ningún tipo de irregularidad y que así no lo señala el personal especializado en funciones de visita de verificación.*

*Por lo anterior y en relación a las circunstancias, hechos y abstenciones que constan en la Orden de Verificación y el Acta de Visita de Verificación, es de manifestar que el inmueble visitado y verificado, funciona en apego a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables a la materia, por lo que desde ese momento se manifiesta que mi representada No contraviene de forma alguna, lo contemplado en ningún ordenamiento legal [...] (sic).*

Manifestación de la que se desprende medularmente, que la ciudadana [REDACTED], señala que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación no observó ningún tipo de irregularidad; argumento que resulta inoperante, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación, únicamente hace constar los hechos, objetos, lugares y circunstancias que observa en la práctica de la misma sin que ello represente una calificación, por lo que dicho señalamiento no es suficiente para acreditar el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación.

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas 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 se hacen consistir en las siguientes:

1. Original del contrato privado de arrendamiento, de fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno, celebrado entre la ciudadana [REDACTED] como arrendataria y el ciudadano [REDACTED] como arrendador, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que por concepto de renta del inmueble ubicado en calle Cadereyta, número 17 (diecisiete), colonia Hipódromo Condesa, Código Postal 06100 (seis mil cien), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, se realiza el pago mensual de [REDACTED] respecto.
2. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.
3. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha ocho de febrero de dos mil veintidós, se hizo constar la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022

incomparecencia de la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, sin que la promovente formulara alegatos por escrito, razón por la cual no existen alegatos que analizar.

IV.- En consecuencia, 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 cuatro de enero de dos mil veintidós.

Como fue señalado, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de dos niveles, en planta baja un establecimiento denominado "CENTRAL BAKERY BREAD GALLERY", al interior advirtió cuatro mesas, con cuatro sillas cada una, área de comensales, recepción, sanitarios señalizados para hombres y mujeres, área de elaboración de pan con hornos, refrigeradores, anaqueles, tarja y un acceso que da al interior del inmueble, señalando el aprovechamiento de "venta de pan y café", actividad que se desarrolla en una superficie de 75 m² (setenta y cinco metros cuadrados).

Así las cosas resulta oportuno indicar que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es 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, toda vez que en dicho documento público se hacen constar los usos de suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022

TABLA DE USOS DEL SUELO			SUELO URBANO						
<b>SIMBOLOGÍA</b> <input type="checkbox"/> USO PERMITIDO <input type="checkbox"/> USO PROHIBIDO									
<b>NOTAS:</b> 1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. 2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3.- Alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed and breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel. * Uso permitido únicamente en inmuebles catalogados con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental. ** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000m									
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
HABITACIÓN	VIVIENDA	VIVIENDA	H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
		CENTRAL DE ABASTOS							
		MERCADO							
		BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS							
		BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS Y BIENES MUEBLES							
		DEPOSITOS Y COMERCIALIZACIÓN DE COMBUSTIBLE							
		GASOLINERAS Y VERIFICENTROS							
		ESTACIONES DE GAS CARBURANTE							
		RASTROS Y FRIGORÍFICOS							
		VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES Y COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR, MOLINOS, PANADERÍAS, MINISUPERMERCADOS Y MISCELANÍAS							
		VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS, FARMACIAS Y BOTICAS							
		CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES							
		CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS							

De lo anterior, se advierte que los inmuebles a los que les aplique la zonificación H (Habitacional), las actividades referentes a "panaderías y cafés", entre otras, se encuentran **PROHIBIDAS**, por lo que toda vez que en el inmueble visitado se llevan a cabo las actividades antes descritas y no fue acreditado contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, 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.

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo, 48 y 51, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:-----

**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/8/2022**

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

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

(...)

**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 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.

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado abstenerse de realizar en el inmueble verificado los usos no permitidos en términos de la zonificación aplicable, así como acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto), 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, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, las sanciones respectivas, las cuales quedaran comprendidas 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 el artículo 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 incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que realiza la actividad de "venta de pan y café", la cual se encuentra prohibida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, así como por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo anterior de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de septiembre de dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación del presente asunto), y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 esta Entidad Federal. -----

**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, respecto a que observó un establecimiento denominado "CENTRAL BAKERY BREAD GALLERY", al interior advirtió cuatro mesas, con cuatro sillas cada una, área de comensales, recepción, sanitarios señalizados para hombres y mujeres, área de elaboración de pan con hornos, refrigeradores, anaqueles, tarja y un acceso que da al interior del inmueble, señalando el aprovechamiento de "venta de pan y café", desarrollada en una superficie de 75 [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

m<sup>2</sup> (setenta y cinco metros cuadrados); asimismo, fue exhibido el contrato privado de arrendamiento, de fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno, celebrado entre la ciudadana [REDACTED] como arrendataria y el ciudadano [REDACTED] como arrendador, en el que se hace constar que por concepto de renta del inmueble que nos ocupa, se realiza el pago mensual de [REDACTED], circunstancias que resultan suficientes para que esta Autoridad determine que la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con una condición económica favorable que le permite hacer frente a la multa a imponer, 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 cuenta con 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 valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:-----

**SANCIONES**

**I.-** Por realizar una actividad **PROHIBIDA** por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, así como no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer a la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) 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 **\$35,848.00 (TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, 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 y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 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. --

**II.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la ciudadana [REDACTED] arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de "venta de pan y café", hasta en tanto obtenga Certificado de Zonificación de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que dicho aprovechamiento y superficie en que se desarrolla se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable, **APERCIBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

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

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

(...)

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

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes.

**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.

**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 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:



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

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 LAS SANCIONES**-----

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

**A.** Se hace del conocimiento a la ciudadana [REDACTED], arrendataria 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 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 la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**B.** Deberá acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida en términos de la zonificación aplicable al inmueble de mérito, lo anterior con fundamento en los artículos 11, primer párrafo, 43, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento-----

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.** Ponén fin al procedimiento administrativo:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022

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

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

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

-----  
**TERCERO.-** Por realizar una actividad **PROHIBIDA** por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, así como no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer a la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 400 (CUATROCIENTAS) 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 **\$35,848.00 (TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO, fracción I de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**CUARTO.-** Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se **AMONESTA** a la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar la actividad de "venta de pan y café", hasta en tanto obtenga Certificado de Zonificación de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que acredite que dicho aprovechamiento y superficie en que se desarrolla se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable, **APERCIBIDA** que en caso de no acatar dicho requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con la fracción II del considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la ciudadana [REDACTED], arrendataria 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.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/8/2022**

**SEXTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente 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, 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. -----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED], arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

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

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Araceli Jessica Rivero Cruz