



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Roldan, número 100 (cien), Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, con denominación "Las Nenas", mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día once de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el doce del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1719/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero 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 treinta del mismo mes y año, en el que se tuvo por reconocido el interés de la promovente en el presente procedimiento como titular del establecimiento visitado, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en el ocurso en comento, asimismo, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día primero de junio de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, mediante el cual presentó las pruebas ofrecidas a través del ocurso de observaciones de fecha veinticinco de mayo del mismo año, recayéndole acuerdo del seis de junio del año en curso, en el que se hizo constar que las 4 (cuatro) impresiones a color se tenían por admitidas en términos del proveído del día treinta de mayo de dos mil veintidós, asimismo, se tuvo por admitido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12719-151LOKA22, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, en términos del artículo 34 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

4.- El día catorce de junio 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 de la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y teniéndose por formulados sus alegatos, turnando el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022**

**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, 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, fracciones I, II, III y IV, 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, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. --

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Parcial Centro Histórico ratificado en el Programa Delegacional 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, alegatos 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE ROLDAN, NUMERO 100, COLONIA CENTRO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL 06010, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI OBSERVARLO EN NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, POR COINCIDIR CON FOTOGRAFIA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR CORROBORARLO CON LA C. VISITADA [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA. SE HACE ENTREGA EN PROPIA MANO DE LA C. VISITADA [REDACTED] ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. AL PERMITIRNOS EL ACCESO AL INMUEBLE SE HACE RECORRIDO EN AREA COMÚN HACIENDO CONSTATAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y 1 NIVEL, FACHADA SIN APLANADOS, ACCESO PEATONAL METÁLICO COLOR ROJO, CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE 100. AL INTERIOR SE ADVIERTEN DISTINTOS INTERIORES DE USO HABITACIONAL DISTRIBUIDOS EN DOS NIVELES LOCALES COMERCIALES HACIA EL EXTERIOR.. 2.- EL INMUEBLE CUENTA CON LOCALES COMERCIALES CERRADOS AL MOMENTO Y DISTINTOS INTERIORES DE USO HABITACIONAL. 3.- EN AREA COMUN DE PASILLO DE ACCESO DEL INMUEBLE SE OBSERVA LA VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS COMO LO SON PLATANOS FRITOS, POSTRES, COSTILLAS, PAPAS A LA FRANCESA, PALOMITAS DE POLLO, ALITAS, SALCHIPULPOS, BANDERILLAS, FRAPES Y REFRESCOS. DE IGUAL FORMA SE CUENTA CON DOS MESAS CON LOS ARTICULOS PERECEDEROS PARA LA PREPARACION DE LOS ALIMENTOS. TODOS LOS ALIMENTOS SE VENDEN PARA LLEVAR. NO SE OBSERVA MESAS NI ASIENTOS PARA CONSUMIR EN EL LUGAR. 4.- MEDICIONES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (524 M2). B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS DE DOCE METROS CUADRADOS (12 M2). 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLE DE CERRADA CARRETONES Y PUENTE SANTO TOMAS, HACIENDO ESQUINA CON CERRADA CARRETONES. CON RESPECTO A LOS INCISOS A, B Y C, NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA AL MOMENTO..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por 2 (dos) niveles, con fachada sin aplanados, locales comerciales cerrados y distintos interiores de uso habitacional, advirtiendo en el pasillo de área común de acceso al inmueble la venta de alimentos preparados para llevar como lo son plátanos fritos, postres, costillas, papas a la francesa, palomitas de pollo, alitas, salchipulpos, banderillas, frapes y refrescos, señalando que el aprovechamiento es de "venta de alimentos preparados", en una superficie de 12 m<sup>2</sup> (doce 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.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación 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 con el 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*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, del cual se advierte que señaló lo siguiente:-----

"[...] [REDACTED] promoviendo por mi propio derecho (...) ante ustedes respetuosamente comparezco y expongo:

Vengo ante ustedes en términos de lo dispuesto en los artículos 29, 30, 31, 32, 33, 34 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior de verificación Administrativa a realizar las siguientes observaciones, derivados de la orden de visita de verificación administrativa de fecha 11 de mayo del año 2022 y acta de visita de verificación de fecha 12 de mayo (...)

(...)

3.- en área común de pasillo de acceso del inmueble se observa la venta de alimentos preparados como lo son plátanos fritos, postres, costillas, papas a la francesa, palomitas de pollo, alitas, salchipulpos, banderillas, frapes y refrescos. De igual forma cuenta con dos mesas con los artículos perecederos para la preparación de los alimentos, todos los alimentos se venden para llevar. No se observa mesas ni asientos para consumir en el lugar.

(...)

Es imperante mencionar a esta autoridad, que como consecuencia de la pandemia SARSCOV2 (covid-19) (...) me he visto en la necesidad de dedicarme a la venta de postres, bebidas en envases cerrados y antojitos (...)

Actividad laboral que es lícita [...]” (sic).-----

Manifestación de la que se desprende medularmente que la ciudadana [REDACTED] aduce y reconoce que la actividad de venta de postres, bebidas en envases cerrados y antojitos en el área común del inmueble verificado es lícita; por lo que dicho señalamiento será analizado en conjunto con la calificación del acta de visita de verificación administrativa en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación 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 los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2022-05-2500347163, clave del establecimiento CU2022-05-25PAVBA00347163, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de interesada, bajo protesta de decir verdad, hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO) del entonces Distrito Federal, el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado “Las Nenas”, con giro de “venta de comida elaborada sin comedor-venta de postres, bebidas y antojitos”, en una superficie de 8 m<sup>2</sup> (ocho



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022**

metros cuadrados), ubicado en Calle Roldan, número 100 (cien), Colonia Centro (Área 1), Código Postal 06010 (seis mil diez), de la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, asimismo, que dos personas trabajarán en el establecimiento. -----

2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12719-151LOKA22, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Roldan y Carretones, número 100 (cien), Colonia Centro, Código Postal 06090 (seis mil noventa), Alcaldía Cuauhtémoc, es: **HC/12/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, doce niveles máximo de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre), superficie del local a ocupar: 38.00 m<sup>2</sup> (treinta y ocho metros cuadrados). -----

**III.-** Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en uso de la voz señaló lo siguiente:----

*"[...] No presente por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto que he subsanado todas y cada una de las omisiones respecto a mi fuente de trabajo como consta en cada una de las actuaciones y donde cuento con el permiso para desarrollar la actividad lícita y que se encuentra dada de alta, así como con el uso de suelo que me permite ejercer libremente el trabajo para sostenimiento de mi familia; por lo que solicito a esta Dirección tenga a bien resolver lo que el derecho corresponda y me absuelva de cualquier sanción dado que he presentado a esta Autoridad la documentación que me legitima para realizar la actividad de mi negocio; reiterando que tanto en la orden y la visita de verificación no establece cuales son los puntos motivo de la verificación para que yo pudiera haberlos cumplido, sin embargo, la documentación que exhibo se apega a los requisitos que establece la ley para su legal funcionamiento por tanto considero que debe emitirse una resolución donde se mantenga por cumplimentado los requisitos que establece la ley; asimismo ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito de manifestaciones con motivo de la orden y visita de verificación que se realizó a mi fuente de trabajo así como las pruebas que se encuentran debidamente relacionadas y que corren agregadas al expediente en que se actúa, siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----*

Manifestación de la que se desprende que la ciudadana [REDACTED] de manera medular aduce que cuenta con el permiso para desarrollar la actividad observada al momento de la visita de verificación; señalamiento que será analizado en conjunto con las pruebas aportadas en párrafos posteriores.-----

Ahora bien, por lo que hace al argumento vertido en el sentido que la orden y visita de verificación no establece cuales son los puntos motivo de la misma para que pudiera cumplirlos; es de indicar que contrario a lo señalado, en la Orden de Visita de Verificación Administrativa de fecha once de mayo de dos mil veintidós, se desprende de manera clara y precisa el objeto de la misma, la cual consiste en: "...comprobar que el inmueble ubicado en Calle Roldan, número 100 (cien), Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010 (seis mil diez), Ciudad de México, con denominación "Las Nenas", cumpla con el aprovechamiento establecido en el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 07 de septiembre de 2000 y modificado el 10 de agosto de 2010; el cual se encuentra ratificado en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc" (sic), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008..." (Sic), en ese sentido para dar cumplimiento el visitado debía exhibir: -----

*"[...] A.- Certificado de zonificación conforme al artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:*

*I.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

- II.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital o.
- III.- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. (...)

C.- Permiso Vigente para la Operación del Establecimiento emitido por la Alcaldía [...]” (sic).-----

Por lo anterior, el argumento de la ciudadana [REDACTED] es inoperante, toda vez que del documento referido con antelación se advierte el objeto y alcance, así como los puntos que contienen la documentación que el visitado debía exhibir para acreditar su cumplimiento.-----

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

Al respecto, observó medularmente un inmueble constituido por 2 (dos) niveles, advirtiendo en el pasillo de área común de acceso al inmueble la venta de alimentos preparados para llevar como lo son plátanos fritos, postres, costillas, papas a la francesa, palomitas de pollo, alitas, salchipulpos, banderillas, frapes y refrescos, señalando que el aprovechamiento es de “venta de alimentos preparados”, en una superficie de 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados).-----

En ese sentido, durante la substanciación del procedimiento la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, ofreció como pruebas: **1)** Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12719-151LOKA22, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); y **2)** Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2022-05-2500347163, clave del establecimiento CU2022-05-25PAVBA00347163, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós; sin embargo, es de indicar que dichos documentos son de fecha posterior a la visita de verificación administrativa de fecha doce de mayo de dos mil veintidós, por lo cual esta autoridad advierte que al momento de la verificación, en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de “venta de alimentos preparados”, en una superficie de 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados), sin contar con un Certificado de Uso del Suelo vigente en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Por lo que hace a las manifestaciones vertidas por la ciudadana [REDACTED] consistentes en que la actividad de venta de postres, bebidas en envases cerrados y antojitos es lícita, aunado a que cuenta con el permiso para desarrollar la actividad observada al momento de la visita de verificación; es de precisar que el aprovechamiento desarrollado se encuentra regulado por disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como lo dispuesto en el “Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el siete de septiembre del año dos mil, y con modificaciones publicadas Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, ratificado en el “Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc”, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigentes al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), por lo que era obligación de la persona visitada contar con la documentación necesaria para acreditar que la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

actividad realizada se encuentra permitida para el inmueble en estudio, situación que no aconteció en la especie, ya que si bien durante la substanciación del presente procedimiento ofreció pruebas para acreditar dicha circunstancia, también es que son posteriores a la vista de verificación administrativa de fecha doce de mayo de dos mil veintidós; por lo que se pone de manifiesto que tuvo que mediar el presente procedimiento de verificación para que la persona visitada tramitara la documentación correspondiente.

Cabe señalar que el Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es 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, lo anterior 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 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.

En este sentido, no acredito la visitada contar con un Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, no obstante de contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismos que establecen lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

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

(...)

**Artículo 10.-** Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:

(...)

**IV.** Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

(...)

**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.

Con lo que resulta evidente que la persona visitada, contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 y 48 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.

**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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

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.

(...)

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.

De lo anterior se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, 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; en consecuencia, era ineludible la obligación del visitado acreditar contar con un Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, que amparara que la actividad de "venta de alimentos preparados" y la superficie en que se desarrolla, observada al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentra permitida para al inmueble de mérito, en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México, circunstancias que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, la sanción que conforme a derecho corresponda, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, que amparara que la actividad de "venta de alimentos preparados" y la superficie en que se desarrolla, observada al momento de la visita de verificación administrativa, se encontraba permitida para al inmueble de mérito, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

de verificación, se desprende que observó medularmente una casa habitación, en la que se lleva a cabo la actividad de "venta de alimentos preparados", en una superficie de 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados), [REDACTED]

[REDACTED] por lo que esta autoridad determina que [REDACTED] titular del establecimiento visitado, [REDACTED]

[REDACTED]

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 la siguiente: -----

**SANCIÓN**

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, que ampare que la actividad de "venta de alimentos preparados" y la superficie en que se desarrolla, observada al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitida para al inmueble de mérito, resulta procedente imponer a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a **50 (CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$4,811.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE 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 diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022

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:

(...)

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

(...)

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós 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 \$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 administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

ÚNICA.- Se hace del conocimiento a la ciudadana [redacted] titular del establecimiento visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de [redacted]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022**

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 de la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el 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 en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; esta Autoridad resuelve en los siguientes términos:-----

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

(...)

**Artículo 87.** *Ponen fin al procedimiento administrativo:*-----

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

**RESUELVE**-----

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

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

**TERCERO.-** Se impone a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a **50 (CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$4,811.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.)**, en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Hágase del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2022**

en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

**QUINTO.-** Se hace del conocimiento de la interesada 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, lo anterior 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.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] titular del establecimiento visitado o a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] Interior [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [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 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.

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**

DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN Y CALIFICACIÓN

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. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:  
Michael Ortega Ramirez.

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz.

**SIN TEXTO**

AEVIH |    
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN  
EN MATERIA DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA