



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera Picacho Ajusco, kilómetro 12.5, Zona Rústica, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil seiscientos cincuenta y siete (14657), Ciudad de México, con denominación "Finca Los Palomares", mismo que se identifica en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/296/2021, misma que fue ejecutada el día veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Christian Alejandro Domínguez Vázquez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El ocho de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como poseedor del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presento pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha trece del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día tres de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el 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 señalados, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CARRETERA PICACHO AJUSCO KM 12.5, ZONA TURÍSTICA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14657, CIUDAD DE MÉXICO, INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, EL CUAL COINCIDE PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y DANDO POR CORRECTA LA UBICACIÓN CON EL [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFIQUE Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDO EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, CON DENOMINACIÓN "FINCA LOS PALOMARES", DONDE EN FACHADA SE ADVIERTE LA DENOMINACIÓN, CON GIRO DE ALIMENTOS PREPARADOS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, REALIZANDO UN RECORRIDO EN COMPAÑÍA DEL VISITADO Y Y LOS TESTIGOS, HAGO CONSTAR QUE EL MISMO CUENTA CON MESAS Y SILLAS, UN PATIO, AL FONDO DE LA VIVIENDA, SE ADVIERTE CASA HABITACION EN PRIMER NIVEL, YA QUE SE ADVIERTE MENAJE DE CASA COMO LO ES CAMAS, COCINA, SALA ENTRE OTRAS COSAS, ASI MISMO EQUIPO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD DE COMIDA, BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CERVEZA, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, DONDE SE REALIZA LA ACTIVIDAD ANTES MENCIONADA, CON LA FINALIDAD DE DAR CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE SE HACE CONSTAR: 1.-SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y CASA HABITACIÓN. 3.-NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE NOVECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS. 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA, EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE 21 DE DICIEMBRE Y CARRETERA PAVIMENTADA AL AJUSCO, LA ESQUINA MAS PROXIMA ES REPUBLICA DE CALLE 21 DE DICIEMBRE Y ESTA A VEINTICINCO METROS LINEALES. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A, B Y C AL MOMENTO NO EXHIBEN DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación medularmente observó un establecimiento ubicado en la planta baja de un inmueble constituido por dos niveles, con denominación "FINCA LOS PALOMARES", advirtiendo la actividad de "venta de alimentos preparados con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie destinada al aprovechamiento de mil doscientos dieciséis metros cuadrados (1,216.00 m²), misma que determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, que no fue exhibida documentación alguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Table with 4 columns: Tesis: 1a. LI/2008, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 169497 185 de 353. Row 2: Primera Sala, Tomo XXVII, Junio de 2008, Pag. 392, Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

II. Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones mediante el cual la persona visitada, medularmente señaló lo siguiente:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

“...Es menester indicar que por ser una **comunidad ejidal** que se rige en todos los sentidos por la Ley Agraria, no contamos con un numero de cuenta predial asignado a cada uno de los miembros de estos bienes comunales, por lo que no podemos contar con dicho documento para la realización del tramite de la constancia de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades ante la secretaria de desarrollo urbano del gobierno de la Ciudad de México impidiéndonos al no tener dicho papel el poder tramitar los permisos subsecuentes como pudiera ser una aviso de apertura o el permiso de impacto vecinal por lo que reitero que formamos una comunidad agraria desde antes de la existencia del uso de suelo que fue en el mes de marzo de 1982 y que nosotros dicha comuna ha estado establecida en las tierras de nuestros padres desde el año de 1975 a la fecha de manera interrumpida creándonos derechos adquiridos en ese lugar de ahí que fundo el presente escrito en todo momento en el numeral quinto de nuestra constitución política de los estados unidos mexicanos...

Sin embargo, al ser tierras son comunales la propiedad original es la Comunidad de San Miguel y Santo Tomas Ajusco, por lo que la misma puede solicitar su restitución de sus tierras, es decir, NO es propiedad privada, por consiguiente, la cual se rige por normas federales incluidas ante el Registro Agrario Nacional, la cual se exhibe anexa a la presente de la cual somos miembros fundadores, por lo que la tramitación de los certificados y avisos requeridos por la autoridad visitadora, dependen de la existencia de una boleta predial, ya que como se explicó con anterioridad, al tratarse de un inmueble parte de una comunidad ejidal, se toma imposible su tramitación, toda vez que no existe una boleta predial otorgada a la parcela de manera particular, siendo esta requisito indispensable para la tramitación, por lo que, de exigir la existencia de dichos documentos para continuar con el procedimiento me dejan en un estado total de indefensión...

No obstante, lo anterior, la jefa de Gobierno de la Ciudad de México con motivo de la recuperación económica y derivado de la crisis que habían sufrido los establecimientos con venta de alimentos preparados por las restricciones y el confinamiento por Covid-19, ordeno suspender las visitas de verificación, substanciación de procedimientos y aplicación de sanciones a los establecimientos mercantiles con giro principal de venta de alimentos preparados. Lo anterior, tiene fundamento en el OCTAVO AVISO POR EL QUE SE MODIFICA EL DÉCIMO TERCER ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA PREVENIR Y CONTROLAR LA PROPAGACIÓN DEL COVID-19, EN LOS TÉRMINOS QUE SE SEÑALAN, mismo que fuera publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 13 de agosto de 2021, con el número 661 BIS de la Vigésima Época, por lo que dicha verificación incumple por lo acordado por la Jefa de Gobierno, siendo que suspendió dichos procedimientos de visita por lo que solicito no se sancione de ninguna forma toda vez que al momento de la verificación y ase encontraba dicha suspensión de términos...” (sic).-----

Del estudio de las manifestaciones realizadas, se advierte que la persona visitada medularmente adujo que es imposible contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, toda vez que el inmueble verificado se encuentra en una comunidad ejidal, por lo que no cuenta con un número de cuenta predial, siendo este requisito indispensable para su tramitación, no obstante, dichos argumentos resultan inoperantes, ya que los predios ubicados en suelo ejidal que no cuenten con número de cuenta predial, deberán presentar documentos que permitan identificar la ubicación y superficie del inmueble que se trate, así como croquis de localización, señalando referencias conocidas o de importancia, tal y como se establece en el artículo 160, fracciones I y III, incisos d), párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que a continuación se cita:-----

Artículo 160. Los interesados en obtener los certificados previstos en el Reglamento, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría, anexando los siguientes requisitos:-----

I. Para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, la solicitud deberá contener:-----

d) Boleta predial, no anterior a 12 meses de la presentación de la solicitud;-----

Los predios ubicados en suelo de conservación, ejidales o comunales que no cuenten con número de cuenta predial, deberán presentar documentos que permitan identificar la ubicación y superficie del inmueble que se trate, así como croquis de localización, señalando referencias conocidas o de importancia; y-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

III. Para obtener Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, la solicitud deberá contener:-----

d) Propuesta de declaración de valor catastral y/o pago del impuesto predial (boleta predial), no anterior a 12 meses de la fecha de presentación, que indique explícitamente los datos manifestados en la solicitud.-----

En el caso de inmuebles ubicados en suelo de conservación, ejidales o comunales que no cuenten con boleta predial, deberán presentar documentos públicos que acrediten la posesión y/o regularización, así como ubicación y superficie del inmueble que se trate (anexar croquis en el que se ubique el predio, señalando referencias conocidas o de importancia);-----

----- (Énfasis añadido)

Las restantes manifestaciones formuladas, se constriñen a exponer que con motivo de la recuperación económica y derivado de la crisis que habían sufrido los establecimientos con venta de alimentos preparados por las restricciones y el confinamiento por Covid-19, con base en el "OCTAVO AVISO POR EL QUE SE MODIFICA EL DÉCIMO TERCER ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA PREVENIR Y CONTROLAR LA PROPAGACIÓN DEL COVID-19", se ordenó suspender las visitas de verificación, substanciación de procedimientos y aplicación de sanciones a los establecimientos mercantiles con giro principal de venta de alimentos preparados, sin embargo, las mismas resultan inoperantes, toda vez que al momento de llevarse a cabo la visita de verificación en fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, el aviso a que hace referencia el promovente ya había sido modificado y en fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "ACUERDO POR EL QUE SE REANUDAN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO", a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionen ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías.-----

Ahora bien, vistas las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, esta autoridad procede a su valoración en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, respecto de las cuales es de señalar que las mismas no cumplen con los principios de idoneidad y pertinencia, ya que no guardan relación con los puntos controvertidos, ni acreditan el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación que nos ocupa, toda vez que se trata de documentos privados que únicamente acreditan la posesión del predio de mérito, así como que el mismo forma parte de una comunidad ejidal, por lo que esta autoridad determina inconducente entrar a su estudio.-----

III.- En este sentido, es oportuno indicar que la documental idónea para determinar si el inmueble materia del presente procedimiento cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como lo establecido en el artículo 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

establecen lo subsecuente:-----

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.-----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

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.

Sin que la persona visitada haya acreditado contar con certificado de zonificación vigente en el que se haga constar que tanto la actividad como la superficie en la cual se desarrolla observadas al momento de la visita de verificación, se encuentren permitidas para el establecimiento de mérito, de conformidad con la zonificación aplicable.

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

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

Contraviniendo, en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

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

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

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

II. En suelo de conservación: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y los demás que establezca el reglamento;



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

Ello es así, toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada era ineludible la obligación del poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, de acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que amparara que la actividad desarrollada y la superficie observadas en la visita que nos ocupa, estuvieran permitidas por la zonificación aplicable, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

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

----- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES** -----

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada debe ser considerada como grave, toda vez que realiza actividades sin acreditar contar con Certificado de Zonificación vigente, con el que ampare que éstas se encuentran permitidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; por lo que la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el inmueble visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras.-----

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se desprende que se trata de un establecimiento con actividad de "venta de alimentos preparados con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie destinada al aprovechamiento de mil doscientos dieciséis metros cuadrados (1,216.00 m²), el cual alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo; en virtud de las utilidades que generan, así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado, que si bien es cierto, dichos bienes no están disponibles para la venta, se trata de bienes con existencia útil y un valor considerable, por lo tanto, esta autoridad determina que la persona visitada NO es una infractora económicamente débil y que la multa que se impondrá no resultará desproporcional a su capacidad de pago.-----

III.- La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175 y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

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

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

SANCIONES

I.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente imponer al ciudadano Inocencio Palomares Jiménez, poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a 100 (cien) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de \$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), en términos de lo dispuesto en el artículo 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la unidad de medida y actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la unidad de medida y actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha ocho de enero de dos mil veintiuno.-----

II.- Independientemente de la multa impuesta, se AMONESTA al ciudadano [redacted] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, para que realice únicamente la actividad permitida de "venta de alimentos preparados", de conformidad con la zonificación aplicable contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como, que obtenga un certificado de zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, APERCIBIDO que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y determine su incumplimiento se sancionará la conducta infractora como reincidencia, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, se citan los preceptos legales anteriormente mencionados, los cuales a la letra señalan: -----

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

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 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.-----

Artículo 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.-----

V. Las demás que señalen las leyes o 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;-----

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.-----

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.-----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- Se hace del conocimiento del ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I de esta resolución, en caso contrario, de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

TERCERO.- En términos de lo decretado en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en términos de lo decretado en los Considerandos Tercero y Cuarto fracción I, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (cien) veces la unidad de medida y actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**.

CUARTO.- En términos de lo decretado en los Considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, independientemente de la multa impuesta, se **AMONESTA** al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, para que realice únicamente la actividad permitida de "venta de alimentos preparados", de conformidad con la zonificación aplicable contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, así como, que obtenga un certificado de zonificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **APERCIBIDO** que para el caso de que este Instituto emita una nueva orden de visita de verificación, con el fin de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en el inmueble objeto del presente procedimiento y determine su incumplimiento se sancionará la conducta infractora como reincidencia y la persona visitada se hará acreedora a la imposición del doble de la multa de la infracción cometida, asimismo en caso de resultar conducente se podrá imponer el estado de clausura del inmueble visitado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

QUINTO.- Hágase del conocimiento del ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/296/2021

Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

SEXTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, o a los ciudadanos, [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] -----

OCTAVO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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 al calce por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

ELABORÓ
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

SUPERVISÓ
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO