



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

En la Ciudad de México, a siete de julio de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Cerro de las Palomas, Número 3 (tres), Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Ciudad de México, con denominación "Cooperativa cafeína", mismo que se identifica mediante las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes.

RESULTANDOS

1.- El día dieciocho 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 diecinueve del mismo mes y año, por la servidora pública Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1845/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

2.- Con fecha primero de junio de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por los ciudadanos [redacted] quienes se ostentaron como interesada y ocupante del establecimiento visitado, respectivamente, mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron 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 seis del mismo mes y año, por medio del cual se tuvo por reconocida la personalidad de la ciudadana [redacted] como interesada en el presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas para los mismos efectos a las personas señaladas en su escrito de observaciones, teniéndose por ofrecida y admitida la prueba exhibida, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El día veintitrés de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa 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/313/2022

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA, POR OBSERVAR EL NUMERO OFICIAL EN FACHADA DEL INMUEBLE, POR COINCIDIR FIELMENTE CON FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR OBSERVAR LA DENOMINACIÓN VISIBLE EN LETRERO DE MADERA TIPO MDF EN FACHADA DEL ESTABLECIMIENTO Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO LA C. VISITADA. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SIENDO ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE MANERA LIBRE Y EXPRESA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, CON REJA DE HERRERIA EN PLANTA BAJA Y SEIS CORTINAS METALICAS EN COLOR NEGRO ENROLLABLES EN PLANTA BAJA. EL INMUEBLE DE MÉRITO SE UBICA A PARTIR DE LA CUARTA CORTINA METALICA DE DERECHA A IZQUIERDA DEL INMUEBLE. EL ACCESO ES A TRAVÉS DE DOS ESCALONES JUNTO A UN ACCESO PEATONAL QUE CONDUCE A UNAS ESCALERAS PARA EL PRIMER NIVEL. EN LA ENTRADA SE OBSERVA UN LETRERO QUE A LA LETRA DICE CAFE Y UN CABALLETE EN DONDE SE LEE SIFON, EN UNA REJA OBSERVO UN LETRERO DE MADERA TIPO MDF EN DONDE SE LEE "COOPERATIVA CAFEINA" FRENTE A LA CORTINA METALICA DEL INMUEBLE DE MÉRITO OBSERVO DOS MESAS DE MADERA CON DOS SILLAS CADA UNA. DICHA ÁREA ESTA DELIMITADA CON UNA REJA DE HERRERIA Y CUBIERTA CON UN TOLDO. AL INTERIOR OBSERVO UNA BARRA PARA LA PREPARACIÓN DE BEBIDAS CALIENTES DERIVADAS DEL CAFÉ, UNA ALACENA PARA TAZAS, UNA TARJA, UN REFRIGERADOR, UN MOLINO DE CAFÉ, SEIS MESAS CON DOS SILLAS CADA UNA. EN ESTE ESPACIO DEL LADO IZQUIERDO SE OBSERVAN LAS ESCALERAS QUE CONDUCE AL PRIMER NIVEL SIN TENER ACCESO TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN DELIMITADAS CON UNA REJA DE HERRERIA EN COLOR NEGRO Y UN ACCESO PEATONAL SIN QUE LA C. VISITADA PUEDA PERMITIRNOS EL INGRESO. EN LA PARTE POSTERIOR OBSERVO UN SANITARIO PARA AMBOS GÉNEROS Y UNA ALACENA PARA MATERIA PRIMA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CAFETERÍA. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 42M2 (CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO 50M2 (CINCUENTA METROS CUADRADOS) DE LOS CUALES 8M2 (OCHO METROS CUADRADOS) SE OCUPAN EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE 3.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE CERRO DEL AGUA Y CERRADA CALLE TRES ZAPOTES Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA ES DE 10M (DIEZ METROS LINEALES) SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA CON ESTA ÚLTIMA CALLE. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE LA VISITADA EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL Y AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, NO OBSTANTE NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por dos niveles, en la planta baja tiene reja de herrería y seis cortinas metálicas enrollables color negro, a partir de la cuarta cortina metálica de derecha a izquierda se ubica un establecimiento con letreros de madera tipo MDF en donde se lee "Cooperativa Caféina", "café " y un caballete con la palabra "Sifón", el acceso es a través de dos escalones, frente a la cortina metálica se encuentran dos mesas de madera con sillas, esta área se encuentra delimitada con reja de herrería y cubierta con un toldo, al interior se advierte una barra para la preparación de bebidas calientes derivadas del café, alacena para tazas, tarja, refrigerador, molino de café, seis mesas con dos sillas cada una y unas escaleras que conducen al primer nivel al cual no se tiene acceso toda vez que se encuentra una reja de herrería en color negro y un acceso peatonal, sin que la visitada pueda permitir el ingreso, en la parte posterior cuenta con un sanitario para ambos géneros y una alacena para materia prima, señalando el aprovechamiento de "cafetería", desarrollada en 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NO. 25594-151FAEL18D CADENA VERIFICACIÓN: ULHZTYI3FWKSIIDIB8ICJG== PARA EL DOMICILIO CERRO DE LAS PALOMAS 3 INTERIOR 3 COPILCO UNIVERSIDAD CÓDIGO POSTAL 04360 DELEGACIÓN COYOACAN CUENTA CATASTRAL [REDACTED] SUPERFICIE DEL PREDIO 243.85M2 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO COAVAP2018-08-2100249145 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CO2018-08-21DAVBA00249145 A FAVOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO COOPERATIVA CAFEÍNA CON DOMICILIO EN CERRO DE LAS PALOMAS 3 COLONIA COPILCO UNIVERSIDAD C.P. 04360 SUPERFICIE EN M2(METROS CUADRADOS): 42 (CUARENTA Y DOS) GIRO MERCANTIL CAFETERÍA O FONDAS-BARRA DE CAFÉ.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen validos de conformidad con 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita. -----

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”.-----

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con fecha de expedición treinta de julio de dos mil dieciocho, folio 25594-151FAEL18D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) para el domicilio de mérito; sin embargo, es de indicar que dicha documental no fue ofrecida en original o copia certificada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 97 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa conforme a su artículo 7, ambos del Distrito Federal, no produce ningún efecto para acreditar el cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós.-----

Ahora bien, por lo que hace al original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho, folio COAVAP2018-08-2100249145, con dicho documento el titular del establecimiento denominado “Cooperativa caféina”; con giro de “cafetería o fondas–barra de café” en una superficie de 42 m² (cuarenta dos metros cuadrados); únicamente hace del conocimiento a la Secretaría de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

Desarrollo Económico (SEDECO), las condiciones en las que funcionaria el mismo, razón por la cual, resulta insuficiente para demostrar el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente procedimiento, toda vez que, en la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, dicha instrumental solo adquiere eficacia probatoria si es administrada con un Certificado de Zonificación en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, (vigente hasta el primer semestre del ejercicio dos mil veinte) al acreditar el ejercicio del derecho conferido en el mismo, circunstancia que no aconteció en la especie.

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha primero de junio de dos mil veintidós, firmado por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"[...] venimos a solicitar ante esa H Dirección que nos sea concedida una prórroga para estar en posibilidad de exhibir la "Constancia de Alineamiento y Número Oficial" del inmueble verificado, toda vez que los suscritos nos encontramos impedidos jurídica y materialmente para poder realizar las gestiones necesarias para ingresar la solicitud de trámite correspondiente ante la Alcaldía Coyoacán, ya que únicamente ostentamos el carácter de inquilinos (...) la persona facultada para realizar dichas gestiones es la propietaria del inmueble [REDACTED] sin embargo la propietaria se encuentra fuera del país [...]" (sic).

Manifestación de la que se desprende que la ciudadana Miriam Araluce Rodríguez Elizalde, solicita una prórroga para presentar la constancia de alineamiento y número oficial del inmueble verificado, siendo imperante señalar que dicho argumento resulta inatendible, en virtud de que conforme a los artículos 74 y 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, los términos dentro de los procedimientos de Verificación Administrativa son improrrogables.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de la prueba ofrecida por la visitada, 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, la cual consiste en:

1.- Original del Contrato, sin fecha, celebrado por el ciudadano [REDACTED] como arrendatario y la ciudadana [REDACTED] como arrendadora, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende el arrendamiento del inmueble ubicado en Calle Cerro de las Palomas, Número 3 (tres), Local A, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Ciudad de México.

III.- Con fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"[...] los alegatos se presentaron por escrito de fecha de la presente audiencia, al cual se le asignó el número de folio 09036 en la Oficialía de Partes de este Instituto, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos en tiempo y forma; asimismo en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes el contenido de mi escrito inicial [...]" (sic).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

Manifestación de la que se desprende que la promovente, ratifica en todas y cada una de sus partes su escrito de fecha primero de junio de dos mil veintidós, mismo que fue señalado en párrafos que anteceden, asimismo refiere que ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto curso de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, del que se advierte lo siguiente: -----

"(...) venimos a formular alegatos en los siguientes términos:

Que los suscritos venimos a presentar de manera física durante el desahogo de la audiencia el original del Contrato de Arrendamiento del inmueble (...), con dicha probanza se acreditara:

- *Que el suscrito [REDACTED] tiene la calidad de ocupante del inmueble sujeto a verificación toda vez que es el titular que firmó el Contrato de Arrendamiento en su calidad de Arrendatario.*
- *Que el Contrato de Arrendamiento se encuentra vigente a la fecha.*
- *Que los suscritos [REDACTED] se encuentran impedidos jurídica y materialmente para realizar las gestiones necesarias para ingresar la solicitud del trámite de "Constancia de Alineamiento y Número oficial" del inmueble verificado" (sic). -----*

Manifestación de la que se desprende que la promovente, aduce que los suscritos [REDACTED] se encuentran impedidos jurídica y materialmente para realizar las gestiones necesarias para ingresar la solicitud del trámite de la constancia de alineamiento y número oficial del inmueble verificado.-----

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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós.-----

Al respecto, como ya fue mencionado anteriormente, se observó un inmueble constituido por dos niveles, en la planta baja se ubica un establecimiento con el aprovechamiento de "cafetería", desarrollada en 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados).-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente 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 hace constar los usos del 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

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 ese sentido, si bien el visitado durante la visita de verificación exhibió copia simple de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, también es que no fue ofrecido en original o copia certificada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 97 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa conforme a su artículo 7, ambos del Distrito Federal, no produce ningún efecto, motivo por el cual no acreditó que la actividad de "cafetería" y superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del 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:

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.

En consecuencia 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

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 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 acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparara que la actividad de "cafetería" y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, se encontrara permitida en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto); circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán 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; 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 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, que ampare que la actividad de "cafetería" y superficie en que se desarrolla, se encontrara permitida por la zonificación aplicable en términos del multicitado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, 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 adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un establecimiento, con aprovechamiento de "cafetería", actividad que se desarrolla en 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados); el cual

[redacted] así como los activos no corrientes, [redacted]

[redacted] conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como los alacena, tarja, refrigerador, molino de café, seis mesas con dos sillas cada una, se trata de bienes con existencia útil y [redacted]

[redacted] razón por la cual está autoridad concluye que la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la sanción a imponer, la cual no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante y 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 la siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

SANCIÓN

ÚNICA.- Por 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] interesada en el 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.), 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 una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

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

(...)

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.

(...)

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos correspondientes.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

(...)

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] interesada en el 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 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 de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

1. 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/313/2022

TERCERO.- Se impone a la ciudadana [redacted] interesada en el 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 de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Hágase del conocimiento a la ciudadana [redacted] interesada en el 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. -----

QUINTO.- 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, 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] interesada en el presente procedimiento, o a las ciudadanas [redacted] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted] -----

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. -----

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. Aralia Jessica Rivero Cruz

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

12/12

