Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2022

En la Ciudad de México, a veinticuatro de enero de dos mil veintitrés.----------

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tabasco, número trescientos dieciséis (316), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con denominación "EL MANJAR", mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- En fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/927/2022, la cual fue ejecutada el día dieciocho del mismo mes y año, por Claudia Martínez López, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5456/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, recibido en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veintidós de noviembre de dos mil veintidós.----------

2.- El cinco de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien se ostentó como titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de fecha siete del mismo mes y año, a través del cual se reconoció la calidad del promovente como titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, asimismo, se señaló domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los ciudadanos que refirió en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.----------

3.- El diez de enero de dos mil veintitrés, 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] autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, y por formulados alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.----------

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley

Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7.----------

---

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-------

---

I.- Se procede al analisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:----------

---

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL OBJETO DE ESTA DILIGENCIA, CON DENOMINACIÓN MERCANTIL "EL MANJAR", UBICADO EN CALLE TABASCO NÚMERO TRESCIENTOS DIECISÉIS (316), COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, CIUDAD DE MÉXICO, SOY ATENDIDA POR EL C. VISITADO, EN CARÁCTER DE PROPIETARIO, QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO, REALIZANDO EN SU PRESENCIA UN RECORRIDO POR EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE MÉRITO, OBSERVANDO LO SIGUIENTE:1.- SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA EN COLOR AMARILLO CON FRANJA EN COLOR AZUL, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ADOSADO TOLDO TIPO MARQUESINA, CON DENOMINACIÓN MERCANTIL VISIBLE "EL MANJAR".2.-EN PLANTA BAJA SE OBSERVA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE EN COMENTO, CON LA REALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD MERCANTIL CON GIRO VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA CONSUMO AL INTERIOR DEL MISMO, SIN OBSERVARSE VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DE NINGÚN TIPO, CON DENOMINACIÓN MERCANTIL A VISTA GENERAL "EL MANJAR". EN LO QUE RESPECTA A PRIMER NIVEL, NO ES POSIBLE DETERMINAR EL USO Y APROVECHAMIENTO QUE SE DA A ESTA PARTE DEL INMUEBLE, YA QUE NO FORMA PARTE DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL OBJETO DE ESTA DILIGENCIA. 3.- SE OBSERVA EN VÍA PÚBLICA, SOBRE ARROYO VEHICULAR, POR LA CALLE DE TABASCO UTILIZACIÓN DE VÍA PÚBLICA CON ENSERES PARA ATENCIÓN A CLIENTES, SIENDO SEIS (06) MESAS, CADA UNA DE ELLAS CON CUATRO (04) SILLAS, LAS CUALES ESTAN DELIMITADAS CON ESTRUCTURA DE HERRERÍA DESMONTABLE, LA CUAL TIENE MACETAS QUE DELIMITAN EL PERÍMETRO UTILIZADO POR LOS ENSERES EN VÍA PÚBLICA, ESTANDO LAS SILLAS Y MESAS SOBRE ARROYO VEHICULAR, SIN OBSERVARSE NINGÚN TIPO DE TARIMA ABAJO DE LAS MISMAS, SIENDO ÉSTAS NO FIJAS. CUENTAN CON SEIS (06) SOMBRILLAS TAMBIÉN DESMONTABLES. Y UTILIZANDO UNA SUPERFICIE EN ARROYO VEHICULAR DE TREINTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y OCHO (35.78) METROS CUADRADOS. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL OBJETO DE LA DILIGENCIA Y AL CUAL ÚNICAMENTE TENEMOS ACCESO, TIENE UNA SUPERFICIE DE SETENTA Y SIETE PUNTO CERO TRES (77.03) METROS CUADRADOS.B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE SETENTA Y SIETE PUNTO CERO TRES (77.03) METROS CUADRADOS. Y EL APROVECHAMIENTO EXTERIOR ES DE TREINTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y OCHO

CERO TRES (77.03) METROS CUADRADOS. Y EL APROVECHAMIENTO EXTERIOR ES DE TREINTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y OCHO (35.78) METROS CUADRADOS. 5.- LAS ENTRECALLES EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE SON VALLADOLID Y MEDELLÍN, SIENDO QUE EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL HACE ESQUINA CON CALLE VALLADOLID.6.-SE OBSERVA EN VÍA PÚBLICA, SOBRE ARROYO VEHICULAR, POR LA CALLE DE TABASCO UTILIZACIÓN DE VÍA PÚBLICA CON ENSERES PARA ATENCIÓN A CLIENTES, SIENDO SEIS (06) MESAS, CADA UNA DE ELLAS CON CUATRO (04) SILLAS, LAS CUALES ESTAN DELIMITADAS CON ESTRUCTURA DE HERRERÍA DESMONTABLE, LA CUAL TIENE MACETAS QUE DELIMITAN EL PERÍMETRO UTILIZADO POR LOS ENSERES EN VÍA PÚBLICA, ESTANDO LAS SILLAS Y MESAS SOBRE ARROYO VEHICULAR, SIN OBSERVARSE NINGÚN TIPO DE TARIMA ABAJO DE LAS MISMAS, SIENDO ÉSTAS NO FIJAS. CUENTAN CON SEIS (06) SOMBRILLAS TAMBIÉN DESMONTABLES. Y UTILIZANDO UNA SUPERFICIE EN ARROYO VEHICULAR DE TREINTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y OCHO (35.78) METROS CUADRADOS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL VISITADO SÓLO EXHIBE:ORIGINAL DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO Y ORIGINAL DE SOLICITUD DE TRANSPASO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL QUE OPERA CON PERMISO; O AVISO DE TRANSPASO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE BAJO IMPACTO, DESCRITOS EN APARTADO DE DOCUMENTOS EN ESTA ACTA..

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, medularmente observó un inmueble de planta baja y un nivel, donde en planta baja se advierte el establecimiento denominado "EL MANJAR", con el giro de venta de alimentos preparados para consumo al interior del mismo sin la venta de bebidas alcohólicas de ningún tipo, así como que sobre el arroyo vehicular de la calle tabasco se encuentran mesas, sillas y sombrillas, delimitadas con una estructura de herrería desmontable, en dónde al interior la superficie de aprovechamiento es de setenta y siete punto cero tres metros cuadrados (77.03 m^2), y al exterior de treinta y cinco punto setenta y ocho metros cuadrados (35.78 m^2), mismas que fueron determinadas utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.----------

---

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

---

I.- CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE FEBRERO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., CON SELLO DE ENTREGADO EN VENTANILLA ÚNICA DE ALCALDÍA CUAUHTÉMOC DE FECHA DIEZ DE MARZO DE 1997. Y SELLO DE SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. H4S, ZONA PATRIMONIAL, DONDE EL USO DEL SUELO PARA FONDA, EN UNA SUPERFICIE DE 90 M2, APARECE CLASIFICADO EN LA TABLA DE USOS COMO PERMITIDO. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO NÚMERO: CZ-03002-97, FOLIO N. 5919.-

II.- SOLICITUD DE TRANSPASO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL QUE OPERA CON PERMISO; O AVISO DE TRANSPASO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE BAJO IMPACTO. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: CUAVACT2016-08-0800181283, CLAVE DE ESTABLECIMIENTO: CU2011-08-04RAVBA-00015688. DENOMINACIÓN O NOMBRE COMERCIAL: EL MANJAR. SUPERFICIE EN M2: 90. GIRO MERCANTIL: CAFETERÍA O FONDAS. PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO:-

---

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

---

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.----------

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

En este sentido y por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.----------

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el cinco de diciembre de dos mil veintidós, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.----------

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, los mismos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, dichas instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.----------

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la compareciente en la etapa de alegatos de manera cardinal señaló, que ratifica su escrito ingresado ante este Instituto el día cinco de diciembre de dos mil veintidós, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.----------

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

1) Original de la constancia de zonificación de uso del suelo folio 5919, de fecha de expedición doce de febrero de mil novecientos noventa y siete, para el establecimiento objeto del prese procedimiento, la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

2) Original del aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil, folio 05242, con sello de ventanilla única de la entonces Delegación Cuauhtémoc de fecha catorce de abril de mil novecientos noventa y siete, a favor del establecimiento visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

3) Impresión del aviso de ingreso al sistema electrónico de avisos y permisos de establecimientos mercantiles, de aquellos que operan con declaración de apertura, para en lo sucesivo funcione con aviso para operar establecimiento mercantil con giro de bajo impacto, folio CUAVREG2011-08-04-00015688, clave de establecimiento CU2011-08-04RAVBA-00015688, de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, para el establecimiento objeto del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.----------

4) Impresión con firma autógrafa de la solicitud de traspaso del establecimiento mercantil que opera con permiso; o aviso de traspaso de establecimiento mercantil de bajo impacto, folio CUAVACT2016-08-0800181283, clave de establecimiento CU2011-08-04RAVBA-00015688, de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, para el establecimiento visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.----------

5) Impresión del certificado único de zonificación de uso del suelo digital, folio 75159-151HEIS22D, con fecha de expedición veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias.----------

---

Referente a la probanza consistente contrato de arrendamiento, el mismo únicamente se trata de un acuerdo de voluntades, mediante el cual un sujeto cede el uso temporal de un bien a favor de otro sujeto a cambio de que este último le pague un precio cierto por concepto de renta.----------

---

Ahora bien, con relación a los avisos de declaración de apertura para establecimiento mercantil y de ingreso al sistema electrónico de avisos y permisos, así como la solicitud de traspaso del establecimiento mercantil que opera con permiso, es de señalar, que para el caso que aquí se analiza, no cumplen con los requisitos de idoneidad, pues se tratan de trámites respecto del establecimiento mercantil, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables para el funcionamiento del mismo y no así de un documento que demuestre que la actividad realizada se encuentre permitida para su ejecución en el inmueble visitado de conformidad con 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, lo cual, es el objeto del presente procedimiento, por tanto no es procedente tomarlas en cuenta para resolver el presente asunto.----------

---

Por lo que respecta a la probanza consistente en constancia de zonificación de uso del suelo folio 5919, toda vez que de está se lee que la vigencia de la misma será de un año contado a partir del día siguiente de su expedición conforme al artículo 31 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dejó de surtir efectos jurídicos derivado que fue emitida en fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y siete, por lo que su vigencia concluyo el trece de febrero de mil novecientos noventa y ocho.----------

---

En esa guisa, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, 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, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:----------

---

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

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

Artículo 21.*(…)*----------

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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.----------

---

Bajo esa tesitura, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 75159-151HEIS22D, con fecha de expedición veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, no obstante toda vez que la visita de verificación objeto del presente procedimiento se ejecutó el día dieciocho del mismo mes y año, se advierte que al momento de la visita no contaba con un certificado de zonificación vigente.----------

---

Consecuentemente, toda vez que en el inmueble visitado se realiza una actividad regulada, en términos de lo dispuesto en el precitado artículo 158 del Reglamento de la de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada tiene la obligación de disponer de un certificado de zonificación **vigente** que ampare que el aprovechamiento de venta de alimentos preparados para consumo al interior, desarrollado en una superficie de setenta y siete punto cero tres metros cuadrados (77.03 m^2) está permitido; hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, en términos de lo dispuesto en el artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual a la letra refiere:----------

---

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

---

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

---

Del análisis anterior, al realizar la actividad de venta de alimentos preparados para consumo al interior, en una superficie de aprovechamiento de setenta y siete punto cero tres metros cuadrados (77.03 m^2), sin demostrar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que su ejecución está permitida, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:----------

---

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

---

Así como, lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47 y 48, 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.----------

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 47. *Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de*

Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.----------

---

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que está permitido en el inmueble visitado llevar a cabo la actividad de venta de alimentos preparados para consumo al interior, realizada en una superficie de aprovechamiento de setenta y siete punto cero tres metros cuadrados (77.03 m^2); de ahí que esta autoridad determine procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.----------

---

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente:----------

---

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

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público y por tanto debe ser considerada como grave, toda vez que al realizar la actividad de venta de alimentos preparados para consumo al interior, sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente que ampare que su desarrollo en una superficie de setenta y siete punto cero tres metros cuadrados (77.03 m^2) está permitido; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios, 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 que en los autos del procedimiento en que se actúa obra la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, celebrado por los ciudadanos [redacted] y el ciudadano [redacted] estipulando la cantidad de [redacted] por concepto del arrendamiento mensual del establecimiento visitado; se advierte que la persona visitada [redacted] ----------

---

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma

como agravante en la imposición de la sanción.----------

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:----------

---------- **SANCIONES** ----------

I.- Por realizar la actividad de venta de alimentos preparados, sin contar con un certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad ejecutada, está permitida en el inmueble visitado se impone al ciudadano [redacted] una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos 22/100 M.N. ($96.22), resulta la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N. ($9,622.00)**, en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.----------

Para 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 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 39*. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.*----------

Artículo 40. *Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento.*----------

Artículo 48. *La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:*----------

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.----------

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

Artículo 19 BIS*.- La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:*----------

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio; -----------

II. Auxilio de la Fuerza Pública.----------

Artículo 129.- *Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:*----------

II. Multa;----------

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 Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.----------

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de $96.22 pesos mexicanos, el mensual es de $2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual $35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2022.----------

---

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que en lo presente y en el futuro, únicamente realice las actividades permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del 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.----------

---

----------**EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN**----------

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

---

A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario y 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 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 a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.----------

---

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

---

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

---

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

----------**R E S U E L V E**----------

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.----------

---

TERCERO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [redacted] una **MULTA** equivalente a cien (100) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos 22/100 M.N. ($96.22), resulta la cantidad de **NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 00/100 M.N. ($9,622.00)**.----------

---

CUARTO.- Hágase del conocimiento a la persona visitada, 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 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, 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, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.----------

---

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona visitada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus

efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.----------

---

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [redacted] titular de establecimiento visitado, o a través de los ciudadanos [redacted] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado ubicado en [redacted]

SÉPTIMO.- 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.----------

---

OCTAVO.- 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. LILIANA AMARANTA ROSALES LEVIZ.

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA.

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO.