



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

En la Ciudad de México, a quince de mayo de dos mil veintitrés.-----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento denominado "DULCE SENSACIÓN" localizado en el inmueble ubicado en calle Santa María, número doscientos dos (202), colonia Purísima Atlazolpa, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil cuatrocientos veintinueve (09429), Ciudad de México ; mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación del presente procedimiento, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al establecimiento denominado "DULCE SENSACIÓN" ubicado en el inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiuno de marzo de dos mil veintitrés, mediante oficio con número de folio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1656/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- El tres de abril de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien dijo ser titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, señalando domicilio y autorizando persona para oír y recibir notificaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, realizando observaciones y ofreciendo pruebas; recayéndole acuerdo de fecha cinco de abril de dos mil veintitrés, mediante el cual se tuvo por acreditado el interés del promovente, por autorizado domicilio y persona para oír y recibir notificaciones, señalando hora y fecha para la celebración de la audiencia y teniendo por admitida una de las pruebas y reservándose la admisión de la otra prueba ofrecida.-----

3.- El día veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se desarrolló la audiencia de ley, en la que se hizo constar la comparecencia de la persona autorizada por la promovente desahogándose la prueba admitida, teniendo por vertidos alegatos de forma verbal y 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 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en el Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre 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 análisis 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:-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023

1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, DE FACHADA DE LOSETA EN PLANTA BAJA COLOR VERDE AGUA Y EN PRIMER NIVEL FACHADA VERDE AGUA. ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR DE HERRERIA EN COLOR NEGRO. EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN DOS TOLDOS NEGROS CON LA DENOMINACIÓN "DULCE SENSACIÓN". EN PLANTA SE OBSERVAN DOS VENTANAS EN DONDE A TRAVÉS DE UNA DE ÉSTAS SE LEE " JUEVES Y DOMINGO 12:00-11:00 PM VIERNES Y SABADO 12:00-11:30PM ALITAS COSTILLAS BONELESS CREPAS " Y SE OBSERVA UN CÓDIGO QR EL CUAL CONDUCE A UN MENU DONDE SE OFERTAN CREPAS DE DIFERENTES SABORES, ALITAS, COSTILLAS Y POSTRES. A TRAVÉS DE ESTA VENTANA LOS CLIENTES REALIZAN SUS PEDIDOS PARA LLEVAR. AL INTERIOR DEL LADO IZQUIERDO DEL INMUEBLE SE OBSERVA UN ÁREA PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ALIMENTOS OFERTADOS EN DONDE SE ADVIERTEN DOS CREPERAS INDUSTRIALES, TRES FREIDORAS INDUSTRIALES, UNA MESA DE TRABAJO, UN CONGELADOR DE HELADOS HOLANDA, DOS REFRIGERADORES CON MATERIA PRIMA PARA LA PREPARACIÓN DE LOS PRODUCTOS OFERTADOS. EL RESTO DEL INMUEBLE CONSTITUYE UNA CASA HABITACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA LLEVAR Y CASA HABITACIÓN. 3.- NO SE OBSERVA ACTIVIDAD ALGUNA AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 142.8M2 (CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO OCHO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS AL INTERIOR ES DE 25.10 (VEINTICINCO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS) AL EXTERIOR NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO ALGUNO. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE CUITLAHUAC Y TENEXPAN SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA CON ESTA ÚLTIMA A UNA DISTANCIA DE 18M (DIECIOCHO METROS LINEALES). 6.- AL MOMENTO NO SE OBSERVAN ENSERES EN VÍA PÚBLICA. AL MOMENTO LA C. VISITADA NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS A., B.- Y C.-

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación, de manera medular advirtió que se trata de un inmueble constituido de planta baja y un nivel superior, ubicando en planta baja dos toldos negros con la denominación "DULCE SENSACIÓN", advirtiendo la existencia de dos ventanas en las que se ofertan diversos alimentos preparados tales como "alitas, costillas, boneless, crepas", y por las cuales se hace entrega de los pedidos, al interior del inmueble observó un área para la preparación de alimentos así como enseres para la preparación de los mismos; siendo el aprovechamiento observado el de venta de alimentos preparados para llevar, la cual se desarrolla en una superficie de veinticinco punto diez metros cuadrados (25.10 m<sup>2</sup>), medición obtenida empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación.

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.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

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 tres de abril de dos mil veintitrés, curso 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.

Así pues, del análisis realizado al escrito antes mencionado se advierte de manera medular que la persona visitada argumenta que su establecimiento opera de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el cual señala en su parte de interés lo siguiente:

**Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.**

**Artículo 37.-** Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

Del artículo antes transcrito, se advierte que se podrá operar un establecimiento de bajo impacto siempre que no exceda del veinte por ciento (20%) de la superficie de la vivienda para la operación y que el mismo deberá ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habiten en ella, lo que a dicho de la persona visitada acontece en el asunto de trato; sin embargo, es de señalar que del acta de visita de verificación se advierte que la diligencia fue atendida por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de responsable; ante ello, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, debió acreditar el vínculo familiar con dicha persona y que la misma habita en el inmueble donde se ubica el establecimiento visitado, circunstancia que no aconteció en la especie; por lo tanto, los argumentos vertidos por el promovente en su escrito de observaciones constituyen meras manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho probatorio pretendido, dilucidando entonces que el establecimiento visitado no cumple con los supuestos requeridos por el citado artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y por ende no opera bajo su amparo.

Por otra parte, en la audiencia celebrada el veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se hizo constar la comparecencia de la persona autorizada por el promovente, quien en la etapa de alegatos ratificó en todas sus partes lo manifestado en el escrito de observaciones señalado en el párrafo anterior, por lo que no existe un pronunciamiento adicional al respecto.

III.- Previamente a la valoración de la prueba, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, 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, el documento aportado por la persona interesada, se presumirá cierto salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con el mismo, se dará vista a la



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de la prueba ofrecida y admitida que guarda relación directa con el objeto del presente procedimiento, la cual se valora 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 hace consistir en la siguiente: -----

**1.-** Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio IZT2023-03-29AVBA-00011096, de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, referente al establecimiento denominado "DULCE SENSACIÓN" ubicado en el inmueble visitado, mismo que se valora en términos de 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. -----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de la constancia que obra 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.-----

Así pues, respecto al Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio IZT2023-03-29AVBA-00011096 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, es de señalar que es el acto realizado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles operado por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, por medio del cual la persona visitada bajo protesta de decir verdad manifestó que cumplía con los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil, por lo que dicha documental, en su caso, corresponde a obligaciones en materia de establecimientos mercantiles y no así en desarrollo urbano la cual es la materia del presente procedimiento administrativo; en consecuencia, no es idónea para acreditar que el aprovechamiento observado al momento de la diligencia de verificación se encuentra permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa; máxime que la documental en estudio no la exime de la observancia de los Programas Delegacionales, lo anterior en términos del artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual se transcribe para mayor referencia: -----

**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.-

Del mismo modo, es oportuno indicar que como fue señalado anteriormente el Aviso en estudio fue registrado el día veintinueve de marzo de dos mil veintitrés, es decir, doce días después de ejecutada la visita de verificación, dejando en claro que la persona visitada no contaba con dicha documental en fechas anteriores a la diligencia de verificación. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

Por otro lado, es de señalar que un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo es la documental por medio de la cual es posible identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, 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, 15 Bis, 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 15 Bis.** Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...) -----

**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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

*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.*

Así pues, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de demostrar que contaba con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas, con el que acredite que la ejecución del aprovechamiento consistente en "venta de alimentos preparados para llevar" en el inmueble visitado, se encuentra permitido.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentarlo al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, mismos que se citan:

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

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

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

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

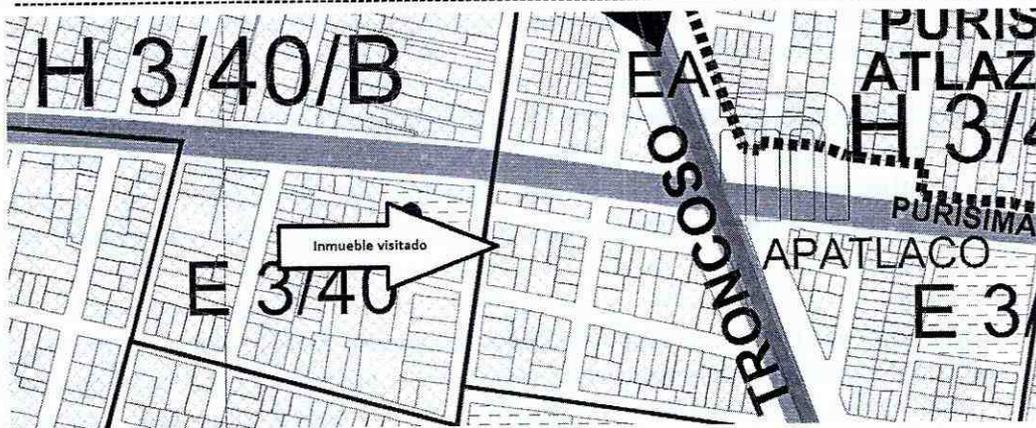
**Artículo 281.** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."

Consecuentemente, y toda vez que la persona visitada no acreditó contar un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus clasificaciones antes señaladas, esta autoridad procede al estudio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho, así como su plano denominado E-3 Zonificación y Normas de Ordenación, de cuya información gráfica se desprende que al inmueble donde se localiza el establecimiento denominado "DULCE TENTACIÓN" le aplica la zonificación H/3/40/B, es decir, habitacional, tres niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento (40%) de área libre y una densidad baja, tal y como se desprende de la siguiente imagen:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho.



En esa línea de ideas, como quedó señalado al establecimiento visitado le aplica la zonificación "habitacional", por lo que a efecto de determinar si el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido para ser desarrollado en dicha zonificación, esta autoridad procede al estudio de la Tabla de Usos del Programa Delegacional antes citado y del que se desprende que el aprovechamiento de comida para llevar está **PROHIBIDO**, lo que se digitaliza para mejor referencia:

Simbología		Clasificación de Usos del Suelo	
	Uso permitido	H	Habitacional
	Uso prohibido	HC	Habitacional con Comercio en Planta Baja
Notas		HM	Habitacional Mixto
1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.		CB	Centro de Barrio
2.- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.		I	Industria
3.- La presente tabla de usos del suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.		E	Equipamiento
Servicios	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	EA	Espacios Abiertos
		AV	Áreas Verdes
Recursos, procesamiento, y de transporte	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.		
	Comida para llevar contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.		

Por lo que, al ejercer un aprovechamiento **PROHIBIDO** en el establecimiento denominado "DULCE SENSACIÓN", la persona visitada contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, en relación con 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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023

**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 la 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.

Se colige lo anterior, toda vez que del análisis de los numerales antes transcritos se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación de 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, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar un aprovechamiento **PROHIBIDO** en la zonificación aplicable al establecimiento objeto del presente procedimiento, motivo por el cual esta autoridad determina 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, toda vez que al realizar la actividad de "venta de alimentos preparados para llevar" la cual está prohibida para ser desarrollada en el establecimiento visitado, 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 establecimiento 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;** retomando lo señalado por la persona visitada en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio IZT2023-03-29AVBA-00011096 de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés y el cual obra en el expediente en que se actúa, en el establecimiento visitado laboran cinco personas y toda vez que conforme a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos de la Secretaría



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

del Trabajo y Previsión Social, el salario mínimo del año dos mil veintitrés, es de \$207.44 (doscientos siete pesos 44/100 M.N.), se puede válidamente concluir que al momento de la visita de verificación la persona visitada diariamente erogaba por concepto de salario mínimo al menos la cantidad de \$1,037.20 (mil treinta y siete pesos 40/100 M.N.), por los cinco (5) trabajadores, que elevado al mes, es la cantidad de **\$31,116 (treinta y un mil ciento dieciséis pesos 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, siendo evidente que la persona visitada realiza una inversión importante en pago de salarios. -----

Aunado a lo anterior, considerando que el personal especializado en funciones de verificación advirtió que se trata de un establecimiento en el que se desarrolla la actividad de “venta de alimentos preparados para llevar” en una superficie al interior de veinticinco punto diez metros cuadrados (25.10 m<sup>2</sup>), y que dicho local 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 y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que la persona visitada cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la multa a imponer, la cual no será desproporcional a su capacidad de pago. -----

**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 para llevar” la cual se encuentra **PROHIBIDA** por la zonificación aplicable, es procedente imponer 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 \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.), resulta la cantidad de **DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$10,374.00 M.N.)**, 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 veintitrés. -----

**II.-** Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023

requiere al ciudadano [REDACTED] se abstenga de realizar el aprovechamiento de "venta de alimentos preparados para llevar" en el inmueble donde se ubica el establecimiento "DULCE SENSACIÓN" hasta en tanto obtenga un certificado de zonificación en cualquiera de sus clasificaciones del que se advierta que dicho aprovechamiento se encuentra permitido; **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 no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

Para 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.

**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, y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023

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

I. Amonestación con apercibimiento;-----

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 el diez de enero de dos mil veintitrés 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 \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.-----

**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:-----

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección 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, 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 el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, 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 \$103.74 (ciento tres pesos 74/100 M.N.), resulta la cantidad de **DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$10,374.00 M.N.)**.

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, Independientemente de la multa impuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129, fracción I; de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se **AMONESTA** y se requiere al ciudadano [REDACTED] se abstenga de realizar el aprovechamiento de "venta de alimentos preparados para llevar" en el inmueble donde se ubica el establecimiento "DULCE SENSACIÓN" hasta en tanto obtenga un certificado de zonificación en cualquiera de sus clasificaciones del que se advierta que dicho aprovechamiento se encuentra permitido; **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 no acredite fehacientemente contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento de 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 del 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/251/2023**

Administrativa del Distrito Federal se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, 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 al ciudadano [REDACTED] o a través de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio autorizado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México.

**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 Jesus Daniel Vázquez Guerrero, 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. ALEJANDRO ALFARIRANO JARAMILLO

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA