Expediente: INVEACDMX/OV/DU/276/2024

En la Ciudad de México, a veintidós de abril de dos mil veinticuatro. ----------

---

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Isaac Newton, número ciento cuatro (104), colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos setenta (11570), Ciudad de México, con denominación "EL HUARACHE DE NEWTON", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; atento a los siguientes: --------

---

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

1.- El veinte de marzo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializada en funciones de verificación adscrita 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 dos de abril del año en curso, mediante el número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1702/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

---

2.- Con fecha nueve de abril de la presente anualidad, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veintidós de marzo al ocho de abril de dos mil veinticuatro, transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con el artículo 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México

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, 12, 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, 37, 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 Leyde 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 Parcial de Desarrollo Urbano Polanco Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta 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 alos 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 Bis, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: ----------

---

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE, EL NÚMERO VISIBLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MERITO, ADEMÁS DE QUE LA PERSONA VISITADA LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR EL C [redacted], CON CARÁCTER DE [redacted] QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. I.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. OBSERVO UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES CON USO COMERCIAL EN PLANTA BAJA. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL QUE NOS OCUPA, CON DENOMINACIÓN "EL HUARACHE DE NEWTON" VISIBLE, SE ENCUENTRA EN UNO DE LOS LOCALES DE PLANTA BAJA. AL INTERIOR OBSERVO ÁREA DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS, REFRIGERADORES CON PERECEDEROS Y TRES MESAS CON DOS SILLAS CADA UNA. CUENTA CON UN TOLDO DE LONA APOYADO EN ESTRUCTURA METÁLICA ADOSADO A LA FACHADA, ASÍ COMO UN SISTEMA DE VENTILACIÓN CON TUBERÍA AL EXTERIOR DE LA FACHADA. SOBRE EL ARROYO VEHICULAR

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México

SE ENCUENTRA UNA TARIMA CON TECHUMBRE LIGERA CON PERFILES METÁLICOS, DONDE SE ENCUENTRAN DOS MESAS CON CUATRO SILLAS Y OTRA MESA CON SIETE SILLAS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. EL APROVECHAMIENTO DEL LOCAL QUE NOS OCUPA ES DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA SU CONSUMO EN EL LOCAL Y PARA LLEVAR. 3.- (EN SU CASO) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. EL APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. ES DE CONSUMO INMEDIATO DE LOS ALIMENTOS QUE SE PREPARAN EN EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL QUE NOS OCUPA 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EN SU CASO, EXTERIOR. EL ESTABLECIMIENTO OCUPA UNA SUPERFICIE DE VEINTICUATRO PUNTO CINCO (24.5) METROS CUADRADOS; AL EXTERIOR, SOBRE ARROYO VEHICULAR, OCUPA QUINCE PUNTO CINCO (15.5) METROS CUADRADOS. 5.- INDIQUE ENTRE QUÉ CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE LAMARTINE Y HERÁCLITO, SIENDO LA SEGUNDA LA MÁS PRÓXIMA, UBICADO EN LA ESQUINA DE AVENIDA ISAAC NEWTON Y HERÁCLITO. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- AL MOMENTO NO EXHIBE AVISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE. ----------

---

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular, un inmueble que se encuentra edificado en planta baja y tres niveles superiores con uso comercial en la mencionada planta, el establecimiento mercantil se denomina "El Huarache de Newton", localizado en uno de los locales de planta baja, observándose al interior área de preparación de alimentos, refrigeradores con perecederos y tres mesas con dos sillas cada una, contando con un toldo de lona apoyado en la estructura metálica adosado en la fachada, así como un sistema de ventilación con tubería al exterior de la fachada, por otro lado sobre el arroyo vehicular se observó una tarima con techumbre ligera con perfiles metálicos en el que se ubican dos mesas con cuatro sillas y otra mesa con siete sillas, por lo que el personal ejecutor indicó que el aprovechamiento observado en el interior del inmueble es de *"alimentos preparados para su consumo en el local y para llevar"* y al exterior del inmueble de "*consumo inmediato de los alimentos que se preparan"*, realizado en una superficie de veinticuatro punto cinco metros cuadrados (24.5 m^2) al interior del establecimiento y de quince punto cinco (15.5) sobre el arroyo vehicular, medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. ----------

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que no fue exhibida documental alguna. ----------

---

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México

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

---

II.- Considerando que el nueve de abril de dos mil veinticuatro, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar ningún pronunciamiento. ----------

---

III.- Derivado de lo anterior, se procede a la calificación de los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente señaló que observó un establecimiento denominado "El Huarache de Newton", en donde se desarrolla el aprovechamiento al interior del inmueble de *"alimentos preparados para su consumo en el local y para llevar"* y al exterior de "*consumo inmediato de los alimentos que se preparan"*, en una superficie de veinticuatro punto cinco metros cuadrados (24.5 m^2) al interior del establecimiento y de quince punto cinco (15.5) sobre el arroyo vehicular.----------

---

En esa guisa, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen 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 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México

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

Artículo 21. (...) ----------

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada. ----------

Artículo 158. *Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:* ----------

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna ----------

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. ----------

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables. ----------

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.----------

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra. ----------

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo. ----------

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de 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 las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. ----------

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: ----------

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o ----

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. ----------

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento. ----------

---

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes referidas, con el que acredite que el desarrollo del aprovechamiento de *"venta de alimentos preparados para su consumo en el local y para llevar"* se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble donde se localiza el establecimiento visitado. ----------

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 de los artículos 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, los cuales a continuación 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 con la finalidad de determinar si la actividad observada durante la diligencia de verificación se encuentra permitida conforme a lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, esta autoridad procede al análisis del referido programa, así como su plano de divulgación Clave E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", del cual se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **HC/4/30** [Habitacional con comercio en planta baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre]. ----------

Ahora bien, a efecto de determinar si el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitido en la zonificación **HC** (Habitacional con comercio en planta baja), esta autoridad procedió a consultar la "Tabla de Usos del Suelo" del referido Programa Parcial, de cuyo análisis se pudo advertir que los aprovechamientos consistentes en *"Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas"* y "*Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor"*, se encuentran **PROHIBIDOS**, en virtud que de la tabla en estudio indica que aquellos usos prohibidos, serán los que estén sombreados en la zonificación correspondiente; consulta que para pronta referencia a continuación se digitaliza. ------

---

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/276/2024

PROOGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO POLANCO EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL EL SEIS DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE. ----------

Permitido

Prohibido

"A" Uso Permitido, únicamente en los predios con frente a Av. Periférico Norte Blvr. Manuel Ávila Camacho, entre Av. Ejército Nacional Mexicano y Juan Vázquez de Mella.
"B" Uso Permitido, sólo en inmuebles catalogados.
"C" Uso Permitido, únicamente en la Zona Hotelera.

*No mayores a 100.00 m² de construcción.

Clasificación de los Usos del Suelo				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Servicios	Habitacional Mixto	Equipamiento	Espacio Abierto
Género	Subgénero	Tipología	Uso del Suelo	H	HC	HS	HM	E	EA
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Capacitación técnica de: idiomas, computación, contabilidad, manejo; capacitación de oficios; academias de belleza.						
			Danza, teatro, música y bellas artes.	B	B				
		Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal.	Centros de adiestramiento en yoga, artes marciales, físico culturismo, pesas, natación.						
			Gimnasios*						
			Bibliotecas, centros comunitarios y culturales; hemerotecas y ludotecas.	B	B				
			Casas de cultura.	B	B		B		
	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transportes y telecomunicaciones	Servicios de capacitación, educación e investigación en general.	Escuelas primarias, escuelas secundarias y escuelas secundarias técnicas.						
			Educación y capacitación técnica a nivel medio superior; educación a nivel medio superior; educación a nivel superior o licenciatura y posgrados; centros de investigación científica y tecnológica.						
		Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general.	Canchas deportivas bajo techo y descubierta; squash y albercas.						
			Teatros, cines y cinetecas;						
			Centros de exposiciones temporales y al aire libre; galerías de arte y museos.	B	B				
			Video juegos, juegos, electromecánicos.						
			Billares, boliche; juegos de mesa, pistas de patinaje.						
			Centros de apuestas, casinos y sitios de juego.						
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.						
		Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal.	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.						
			Cafés.						
			Fuentes de sodas, fonterías y cocinas económicas.						
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.						
			Taquerías, antojerías.						
		Servicios de alimentos y bebidas en general.	Salones de baile y peñas.						
			Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante -bar, discotecas, cervecerías.						
		Servicios de hospedaje.	Hoteles.			C			
			Suites y departamentos amueblados	B	B	B	B		
			Moteles.						
		Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal.	Sastrerías en general; alquiler de ropa (trajes y smokings); lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado.						

Consecuentemente, al realizar la actividad de *"venta de alimentos preparados para su consumo en el local y para llevar"*, la cual se encuentra **prohibida** para su realización en el inmueble verificado, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la la Delegación Miguel Hidalgo, infringiendo en consecuencia, lo señalado 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.* ----------

---

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) 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".* ----------

---

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

---

I.- En suelo urbano: *Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.* ----------

---

En mérito de lo expuesto y toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública 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 aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar actividades prohibidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, razón por la 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 su consumo en el local y para llevar"*, en el inmueble verificado, el cual se encuentra **PROHIBIDO** conforme a las zonificaciones aplicables en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo en la armonía de la comunidad donde se localiza el predio visitado, así como el de la política urbana

de la Ciudad de México, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras. ----------

---

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada al momento de la visita de verificación alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de convertirse en dinero líquido en un corto plazo, así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por [redacted] llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado, tales como lo son los [redacted] mismos que fueron observados por el personal ejecutor durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa; y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, 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 una actividad **PROHIBIDA** para su realización de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento verificado, 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 ciento ocho pesos 57/100 M.N. ($108.57), resulta la cantidad de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE 00/100 M.N. ($10,857.00)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el artículo 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veinticuatro. ----------

---

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 requiere a la persona visitada, para que se abstenga de desarrollar la actividad observada al momento de la visita de verificación, hasta en tanto, obtenga un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que la actividad ejecutada se encuentre permitida en el

inmueble visitado; **APERCIBIDA** 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 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 procedo.* ***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. ----------

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 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 del diez de enero de dos mil veinticuatro 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 $108.57 pesos mexicanos, el mensual es de $3,300.53 pesos mexicanos y el valor anual $39,606.36 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2024. ----------

----

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES ----------

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. ----------

---

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 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 a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del **establecimiento** verificado, 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 ciento ocho pesos 57/100 M.N. ($108.57), resulta la cantidad de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE 00/100 M.N. ($10,857.00)**.----------

---

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 requiere a la persona visitada, para que se abstenga a desarrollar la actividad de observada al momento de la visita de verificación, hasta en tanto, obtenga un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que la actividad ejecutada se encuentre permitida en el inmueble visitado; **APERCIBIDA** 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 dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México

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 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 conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el inmueble donde se llevó a cabo la visita de verificación, es decir, el ubicado en Avenida Isaac Newton, número ciento cuatro (104), colonia Polanco V Sección, demarcación territorial Miguel Hidalgo, código postal once mil quinientos setenta (11570), Ciudad de México, con denominación "El Huarache de Newton". ----------

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 por duplicado, el Licenciado Jesús 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. Erika Díaz Cornejo