



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

En la Ciudad de México, a veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 1544 (mil quinientos cuarenta y cuatro), colonia Crédito Constructor, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03940 (cero tres mil novecientos cuarenta), Ciudad de México, con denominación "ALV BURGER BAR", mismo que se identifica mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; y: -----

**RESULTANDO**

1.- El dos de octubre 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 tres del mismo mes y año, por la servidora pública María Teresa Ramírez Ávila, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de octubre de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5576/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- Con fecha diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha veintidós del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, por señalado el domicilio, por autorizados a los ciudadanos nombrados en su escrito de observaciones, en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijando fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.-----

3.- El trece de noviembre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] por el ciudadano [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, formulando sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**

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



Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE21/008/2022 aprobado en la 21ª Sesión Extraordinaria, celebrada el cuatro de noviembre de dos mil veintidós, en la que se clasificó como CONFIDENCIAL los datos personales contenidos en diversos procedimientos; criterio que es aplicable por analogía a las documentales reproducidas en este acto, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 180 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el establecimiento en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de 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 actuaciones 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, 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: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CORROBORANDO SEA CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL, POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y DARLO POR CORRECTO EL VISITADO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA PERMITIENDO EL ACCESO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN "ALV BURGER BAR" HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN LOCALES COMERCIALES Y EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO DE MÉRITO POR MEDIO DE ESCALERAS DONDE SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN VISIBLE EN FACHADA "ALV BURGER BAR" DONDE ESTE OCUPA EL PRIMER Y SEGUNDO NIVEL. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: SE OBSERVA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS COMO HAMBURGUESAS, ALITAS, BURRITOS, HOT DOGS, SANDWICH CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS COMO CERVEZAS Y COCTELERÍA (WHISKY, RON, VODKA, MEZCAL Y TEQUILA) DONDE SE OBSERVA EN PRIMER NIVEL ÁREA DE COMENSALES CON MESAS Y SILLAS, BARRA PARA PREPARACIÓN DE COCTELERÍA CON ESTANTE CON DIVERSAS BOTELLAS DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DE DISTINTAS MARCAS, COCINA Y BODEGA EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA ÁREA DE COMENSALES CON SILLAS Y MESAS, SANITARIOS UNO PARA MUJERES Y UNO PARA HOMBRES Y CABINA PARA MÚSICA. 3.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR AL MOMENTO DE LA PRESENTE. 4.- LAS MEDIDAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES DE 284.20 M2

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024

(DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS). B) NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE FEBO Y CERES SIENDO ESTA LA MAS PRÓXIMA A 6.0 M (SEIS METROS). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y C) EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. SE DESCRIBEN EN APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por tres niveles, con acceso por medio de escaleras que conducen al establecimiento denominado "ALV BURGER BAR", utilizando el primer y segundo nivel, advirtiendo en su interior venta de alimentos preparados como hamburguesas, alitas, burritos, hot dogs, sándwiches y venta de bebidas alcohólicas como cerveza y coctelería (whisky, ron, vodka, mezcal y tequila); en el primer nivel se observa área de comensales con mesas y sillas, barra para preparación de coctelería, estante con diversas bebidas alcohólicas, cocina y bodega; en el segundo nivel se encuentra área de comensales con mesas y sillas, sanitarios y cabina de música, señalando el aprovechamiento de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", en una superficie de 284.20 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.-----

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:-----

A. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN ORIGINAL CON FECHA DEL OCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE EL PAGO ANUAL DE LA CONTRIBUCIÓN, FOLIO NO. 18187-151GOAL22 PARA EL DOMICILIO AVENIDA INSURGENTES SUR 1544 INTERIOR NIVEL UNO Y DOS, COLONIA CRÉDITO CONSTRUCTOR, C.P 03940, BENITO JUÁREZ.  
B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.  
C. EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EXPEDIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL NUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA EL PRESENTE PERMISO DEBERÁ REALIZARSE ANTES DEL 30 DE ENERO DE 2026, EMITIDO POR DIRECTOR DE GOBIERNO, ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS EL LIC. ALEJANDRO GUTIERREZ DE LA CRUZ, CON SELLO DE LA ALCALDÍA PARA ESTABLECIMIENTO DE MÉRITO.  
NO SOLICITA OTRO DOCUMENTO.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el siguiente criterio: -----

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

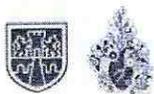
**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

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

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





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, 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.-----

Manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Por otra parte, durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos de fecha trece de noviembre de dos mil veinticuatro, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] en el presente procedimiento, ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones anteriormente referido, en virtud de lo cual no existe manifestación de derecho respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular.-----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, 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, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos 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 los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.-----

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 18187-151GOAL22, con fecha de expedición ocho de julio de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original del oficio de fecha nueve de agosto de dos mil veintitrés, signado por el Director de Gobierno, Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Benito Juárez, a través del cual se autoriza el Permiso de Impacto Vecinal para el establecimiento mercantil denominado "TERRAZA ALV BURGER BAR", para el inmueble de mérito, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- Se procede a la calificación de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la ejecución del aprovechamiento observado de "venta alimentos preparados y bebidas"-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024

alcohólicas", en una superficie de 284.20 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), en el establecimiento visitado. -----

En lo que respecta a la documental consistente en el oficio de fecha nueve de agosto de dos mil veintitrés, signado por el Director de Gobierno, Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Benito Juárez, a través del cual se autoriza el Permiso de Impacto Vecinal para el establecimiento mercantil denominado "TERRAZA ALV BURGER BAR", para el inmueble de mérito, si bien fue requerida en la orden de visita de verificación de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro, es de señalar que la prueba de cuenta solo adquirirá eficacia probatoria si es adminiculado con un certificado de zonificación en cualquiera de sus clasificaciones señaladas en el artículo 158 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, pues con su presentación se acreditaría, en su caso, el derecho conferido en el mismo; circunstancia que no acontece en el procedimiento que se resuelve, toda vez que el oficio exhibido por la persona visitada fue emitido en fecha nueve de agosto de dos mil veintitrés, situándolo fuera del supuesto en el que con su presentación se acredite algún derecho conferido; por lo que por sí misma, no es documental idónea con la demuestre que tanto la actividad como la superficie ejercida en el establecimiento visitado, sean las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, que es precisamente la obligación sujeta a revisión en el presente procedimiento. -----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)

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

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

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

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

**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 m<sup>2</sup> 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: -----

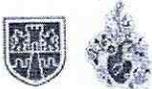
(...)

**Artículo 21.** -----

El Certificado 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

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





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

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

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.

En tales condiciones, la persona visitada presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 18187-151GOAL22, con fecha de expedición ocho de julio de dos mil veintidós, para el inmueble de mérito, por lo que toda vez que en términos del artículo 158 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que su vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, y derivado de que de las constancias que obran en autos del presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024

procedimiento no se advierte el pago realizado en el ejercicio fiscal dos mil veintitrés, se desprende que a toda luz dejó de surtir efectos jurídicos.

Por lo tanto, la persona visitada tenía la obligación de contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas, con el que acredite que la ejecución del aprovechamiento de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", observado al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentar uno vigente al momento de la diligencia y durante la substanciación del presente procedimiento, en términos de las formalidades previstas para tal efecto en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al citado Reglamento, mismos que se citan:

*Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.*

(...)

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

En tal virtud, al realizar la actividad de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", sin demostrar que contaba con un certificado de uso del suelo que estuviese vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el aprovechamiento está permitido, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala:

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

Así como lo establecido en los artículos 11 párrafo primero y 48 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 en el territorio del Distrito Federal.*

(...)

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

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





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024

era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de Uso del Suelo que estuviese vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el aprovechamiento de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", observado al momento de la visita se encuentra permitido, lo cual no aconteció en especie, 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 de procedibilidad formal que establecen 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 afectación al interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al momento de la diligencia de verificación realizaba el aprovechamiento de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", sin demostrar contar con certificado de Uso del Suelo que estuviese vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que el aprovechamiento observado se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado, pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras. -----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** toda vez que el aprovechamiento desarrollado al momento de la visita de verificación en el establecimiento materia de este procedimiento, es el de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", en una superficie de 284.20 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), se colige que dicho giro 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 equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles. -----

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción del visitado, 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, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones. -----

**CUARTO.-** Una vez valoradas y analizadas todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024

SANCIONES

I.- Por realizar el aprovechamiento consistente en "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas", en una superficie de 284.20 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), sin acreditar contar con certificado de Uso del Suelo que estuviese vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que dicha actividad se encuentra permitida, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a **150 (CIENTO CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$16,285.50 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en 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 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 a partir de la notificación de la presente determinación, obtenga un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual ampare que la actividad de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas" se encuentra permitida, **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 contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos:

*Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*

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

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

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

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

VIII. Multas.





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

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

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

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

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

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

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

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

**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;

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

I. Amonestación con apercibimiento,

II. Multa;

V. Las demás que señalen las leyes o reglamentos.

**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 Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$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 1º 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:

**ÚNICA.-** 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





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

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.*

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** En términos de lo previsto en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I de la presente resolución administrativa, se impone al ciudadano ██████████ del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a **150 (CIENTO CINCUENTA)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **108.57 (CIENTO OCHO PESOS 57/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$16,285.50 (DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 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 requiere a la persona visitada, para que a partir de la notificación de la presente determinación, obtenga un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el cual ampare que la actividad de "venta alimentos preparados y bebidas alcohólicas" se encuentra permitida, **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 contar con dicha documentación, se sancionará la conducta infractora como reincidencia.

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2024**

**QUINTO.-** Hágase del conocimiento a la persona visitada, que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido. -----

**SEXTO.-** Asimismo, 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 la presente determinación administrativa al ciudadano [REDACTED] del establecimiento visitado, o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

**OCTAVO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**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. Janett Dionicio Nava

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez

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

12/12