



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

En la Ciudad de México, a treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Primero de Mayo ZN tres (3), manzana nueve (9), lote cinco (5), colonia San Miguel Teotongo Sección Guadalupe, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil seiscientos treinta (09630), Ciudad de México, con denominación "CHULO", cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa, 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 tres del mismo mes y año, por Eduardo Bautista Moreno, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el siete de octubre de ese mismo año, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5580/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dieciocho de octubre de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del cuatro al diecisiete de octubre 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: -----

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que 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

Esta reproducción fue realizada por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación en términos del Acuerdo INVEACDMX/CT-SE31/009/2022 aprobado en la 91ª 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/927/2024

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 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 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el cinco de junio de dos mil catorce, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 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 análisis 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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE CALLE PRIMERO DE MAYO ZN 3 MANZANA 9 .LOTE 5, COLONIA SAN MIGUEL TEOTONGO SECCION GUADALUPE , ALCALDIA IZTAPALAPA. CP 09630. ESTABLECIMIENTO DENOMINADO " CHULO" CON CUENTA CATASTRAL [REDACTED] CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON LA PLACA MAS CERCANA Y OBSERVANDO QUE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN. SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL C. PERSONA PROPIETARIA O TITULAR O POSEEDORA U OCUPANTE O DEPENDIENTE O RESPONSABLE O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE. SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] PERMITIENDO EL ACCESO Y RECIBIENDO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN PROPIA MANO. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE: 1- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, CON FACHADA COLOR AMARILLO . CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y UN ZAGUAN COLOR CAFE . UN LOCAL TIENE EL GIRO DE MISCELANEA Y EL OTRO CUENTA CON TOLDO NEGRO CON GRIS . QUE A LA LETRA DICE " ALITAS & DRINK'S " . AL INTERIOR DE ESTE ESTABLECIMIENTO SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN " CHULO " , EN EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "CHULO" SE OBSERVA LA VENTA DE ALITAS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO Y AL COPEO COMO MOHTOS . MICHELADAS. CANTARITOS POR MENCIONAR ALGUNOS . AL INTERIOR SE OBSERVA UN MEDIO BAÑO . BARRA PARA PREPARACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS. REFRIGERADORES CON CERVEZA. BEBIDAS ENERGETICAS , REFRESCOS Y JUGOS , EN LA BARRA SE OBSERVA BOTELLAS DE VODKA E INGREDIENTES PARA PREPARACIÓN DE MICHELADAS.2- SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO Y AL COPEO. ASI COMO ALITAS EN EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO" CHULO". 3 - AL MOMENTO NO SE OCUPA EL EXTERIOR. 4- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CHULO" ES DE 15M2 (QUINCE METROS CUADRADOS) B) NO SE OCUPA EL EXTERIOR AL MOMENTO. 5- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA DE LAS TORRES Y PINO SUAREZ . A 40 M (CUARENTA METROS LINEALES) DE CALLE PINO SUAREZ . PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C) NO EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. -----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble de planta baja con fachada color amarillo, con dos locales comerciales, con zaguán color café, un local tiene el giro de miscelánea y el otro, cuenta con toldo negro con gris, que señala "ALITAS & DRINKS", de igual forma, al interior, observó la denominación "CHULO", con la venta de alitas mojitos, micheladas, cantaritos, entre otros, así como, una barra para la preparación de bebidas alcohólicas, en la que advirtió botellas de vodka e ingredientes para la preparación de micheladas, refrigeradores con cerveza, bebidas energéticas, refrescos y jugos; señalando que el aprovechamiento observado es de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como alitas"; en una superficie de aprovechamiento al interior de quince metros cuadrados (15 m²); superficie que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no exhibió ninguna. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: -----

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

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

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

II.- Considerando que el dieciocho de octubre 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 algún pronunciamiento. -----

III.- 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 de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como alitas"; en una superficie de aprovechamiento al interior de quince metros cuadrados (15 m²).-----

Ahora bien, es 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 21. (...)

El Certificado 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

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.

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad que está regulada, la persona visitada tenía la obligación de disponer en todo momento de un certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones antes mencionadas, con el que acredite que la ejecución del aprovechamiento de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como alitas"; 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 presentarlo al momento de la visita de verificación y durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, 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 lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina" en la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el cinco de junio de dos mil catorce, esta autoridad procede al análisis del referido programa, así como su plano de divulgación Clave E-3 "Zonificación y Normas de



2024

Felipe Carrillo PUERTO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

Ordenación”, del cual se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación: **H/2/20/B** [Habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre, densidad B (baja, una vivienda cada 100 m² de terreno)].

Así las cosas, a efecto de determinar si el aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación administrativa se encuentra permitido en la zonificación Habitacional (H), esta autoridad procedió a consultar la “Tabla de Usos del Suelo” del referido Programa Parcial de Desarrollo, de cuyo análisis se pudo advertir que los aprovechamientos consistentes en “*Restaurants con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías*”, se encuentran **PROHIBIDOS** para su desarrollo en el inmueble visitado; consulta que para pronta referencia a continuación se digitaliza.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Sierra de Santa Catarina” en la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día cinco de junio de dos mil catorce.

151 Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Sierra de Santa Catarina” en la Delegación Iztapalapa

Suelo Urbano			Habitacional	IC Habitacional con comercio en planta baja	IM Habitacional Medio	CB Centros de Buero	E Equipamiento urbano e infraestructura	Industria	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes	
Uso Permitido Uso Prohibido											
Notas: 1 - Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2 - Los equipamientos públicos existentes quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º fracción IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.											
Servicios	Servicios profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de baile y peñas			B					
		Restaurants con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías									
		Servicios de hospedaje	Hotelería, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes			B					
		Servicios, reparación y mantenimiento, a escuela vocinal	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smoking) y renta de computadoras con o sin servicios de internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas, equipos de precisión, cómputo y video, tapicería y reparación de muebles y amentos, cerrajerías, servicios de alfarería, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general	A							
		Servicios de inhumación e incineración	Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas								
		Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio									
Servicios personales en general	Servicios de jardinería, lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles	Sanitarios públicos									
		Baños públicos									
		Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna			B						
Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos, estaciones de radio y televisión										

A- Aplica en una superficie máxima de 50 m² por predio en planta baja para edificaciones de máximo dos niveles y en una superficie máxima de 20 m² por predio en planta baja para edificaciones de máximo un nivel.
 B- Se permite el establecimiento en los predios con frente a la Avenida Candel de Mujeres, Lateral Poniente de la Autopista México -Puebla y Eje 6 Sur, Avenida de las Torres, donde aplica el Uso del suelo Habitacional Medio (IM).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

En consecuencia, al realizar una actividad **prohibida** en la zonificación aplicable al inmueble en el que se ubica el establecimiento verificado, la persona visitada contraviene lo dispuesto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina" en la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el cinco de junio de dos mil catorce, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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 del análisis de los numerales antes transcritos, se advierte que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de no realizar el aprovechamiento observado en la visita de verificación, el cual se encuentra **PROHIBIDO** en la zonificación aplicable al establecimiento objeto



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

del presente procedimiento, motivo por el cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

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

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al desarrollar el aprovechamiento de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al coqueo, así como alitas"; que se encuentra PROHIBIDO para su desarrollo en el inmueble visitado; conforme a la zonificación aplicable en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina" en la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el cinco de junio de dos mil catorce, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presente y futuras.

II.- Las condiciones económicas del infractor; 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 de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al coqueo, así como alitas"; desarrollada al momento de la visita de verificación en el inmueble materia de este procedimiento, en una superficie al interior de quince metros cuadrados (15 m²), el cual 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 mobiliario, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado; tal y como lo son: refrigeradores, y mercancía propia del establecimiento, observados por el verificador 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 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

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 el aprovechamiento de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como alitas", que se encuentra PROHIBIDO, para su desarrollo en el establecimiento verificado, es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una MULTA equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.(\$16,285.5), 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 (por realizar una actividad PROHIBIDA para su desarrollo en el establecimiento verificado,) se determina procedente imponer la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL del establecimiento con denominación "CHULO", ubicado en calle Primero de Mayo ZN tres (3), manzana nueve (9), lote cinco (5), colonia San Miguel Teotongo Sección Guadalupe, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil seiscientos treinta (09630), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 48 fracción II del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Se APERCIBE a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

VIII. Multas.

Artículo 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.

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

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

II. Auxilio de la Fuerza Pública, y

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

II. Multa;

IV. Clausura temporal o permanente, parcial o total;

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 1º de febrero de 2024.

Handwritten signature in blue ink



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

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

A. Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el Procedimiento Administrativo de Ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

B. Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1)** exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; y **2)** acredite contar con un certificado vigente en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprenda que el aprovechamiento y superficie observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido para su realización en el inmueble visitado, lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

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 es procedente imponer a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a ciento cincuenta (150) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 50/100 M.N.(\$16,285.5)**. -----

CUARTO.- En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento con denominación "CHULO", el cual se encuentra ubicado en calle Primero de Mayo ZN tres (3), manzana nueve (9), lote cinco (5), colonia San Miguel Teotongo Sección Guadalupe, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil seiscientos treinta (09630), Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----

QUINTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada, y/o a interpósita persona, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedor a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- 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. -----

SÉPTIMO.- Con fundamento 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/927/2024

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.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en calle Primero de Mayo ZN tres (3), manzana nueve (9), lote cinco (5), colonia San Miguel Teotongo Sección Guadalupe, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil seiscientos treinta (09630), Ciudad de México, con denominación "CHULO", cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación que nos ocupa.

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación y ejecución de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, 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.

DÉCIMO.- 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. MARÍA MARISOL LADINO