



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

En la Ciudad de México, a veintinueve de junio de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle 5 (cinco) de Febrero, Número 233 (doscientos treinta y tres), Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06800 (seis mil ochocientos), Ciudad de México, con denominación "Abarrotes vinos y licores 5 (cinco) de febrero", mismo que se identifica mediante las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes.-----

RESULTANDOS

1.- El día trece de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Nohemí Lozano Gómez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1761/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, por medio del cual se tuvo por reconocida su personalidad como titular del establecimiento visitado, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- El día quince de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada por el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; 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 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 en la parte conducente lo siguiente: -----

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA QUE SUSCRIBE, PIDO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED]

AL NO ENCONTRARSE, SOY ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE, MISMA QUIEN ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, FACHADA DE COLOR BLANCO CON ROJO, TOLDO CON LA LEYENDA TECATE, Y "ABARROTES VINOS Y LICORES 5 DE FEBRERO", EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE VENTA DE ABARROTES Y VENTA DE VINOS Y LICORES, AL INTERIOR SE OBSERVA UN AREA DE BODEGA PROPIAS DEL GIRO, UN ÁREA DE SANITARIO, 1 MOSTRADOR CON ARTÍCULOS DE ABARROTES, ASÍ COMO ANAQUELES CON VINOS Y LICORES, REFRIGERADORES CON CERVEZAS Y REFRESCOS 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE LA VENTA DE ABARROTES, VINOS Y LICORES SOLO EN PLANTA BAJA 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE ADVIERTE NINGUNA ACTIVIDAD AL EXTERIOR 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES 56.00 M2 (CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). CABE SEÑALAR QUE LA SUPERFICIE ES DE 56.00 M2 (CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) 5. EL ESTABLECIMIENTO SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE RAFAEL ÁNGEL DE LA PEÑA Y LORENZO BOTURINI, HACIENDO ESQUINA CON RAFAEL ÁNGEL DE LA PEÑA, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA CALLE A CERO METROS DE DISTANCIA. EN CUANTO A LOS INCISOS A, NUMERALES I, II Y III Y C. SE DESCRIBE EN EL ÁREA CORRESPONDIENTE DE ESTA ACTA. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

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, fachada color blanco con rojo, toldo con la leyenda "Tecate, y venta de abarrotes vinos y licores 5 de febrero" al interior en planta baja se advierte una bodega con productos propios del giro, un sanitario, mostrador con artículos de abarrotes, anaqueles con vinos y licores, refrigeradores con cervezas y refrescos, señalando el aprovechamiento de "venta de abarrotes, vinos y licores", actividad que se desarrolla en 56.00 m² (cincuenta y seis metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. -----

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO NO. 43795-151RULE20D PARA EL DOMICILIO DE CALLE 5 DE FEBRERO NÚMERO 233 C, COLONIA OBRERA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC C.P. 06800, EN UNA ZONIFICACIÓN HC/4/20/A. -----

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CUAVAP2020-09-1500307143 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CU2020-09-15RAYBA00307143, EN UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 58.00 M2 PARA EL DOMICILIO DE 5 DE FEBRERO 233 INTERIOR C COLONIA OBRERA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC C.P. 06800 CON DENOMINACIÓN "ABARROTES, VINOS Y LICORES 5 DE FEBRERO". -----

Cabe precisar 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 validos de conformidad con 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita. -----

*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392*

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 ese sentido, esta Autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación durante el desarrollo de la visita, también fueron -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, con fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED], en el cual medularmente señaló lo siguiente:-----

"[...]Hago notar a usted C. Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, que con los documentos que acompaño como prueba del presente escrito y descritos con anterioridad, mi representada acredita ante usted su INTERÉS JURÍDICO con los documentos en Impresiones originales, los cuales amparan el legal funcionamiento el Establecimiento Mercantil y copias de los mismos para ser agregados al expediente que obran en ese H, Instituto de Verificación Administrativa de los siguientes documentos: a).- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio CUAVAP2020-09-1500307143, Clave del Establecimiento CU2020-09-15RAVBA00307143 de fecha 14 de septiembre de 2020, b).- Certificado de Uso de Suelo Digital Folio No 43795-151RULE20D, de fecha 14 de septiembre de 2020, c) Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de septiembre de 2021 [...]" (sic).-----

Manifestaciones de las que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED], aduce que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto y alcance de la orden de visita de verificación; argumentos que se analizarán en conjunto con las pruebas ofrecidas en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas por el visitado y que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, 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 los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en:-----

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 43795-151RULE20D, con fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que la zonificación aplicable al inmueble ubicado Calle 5 de Febrero, Número 233 (doscientos treinta y tres tres), Interior C, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06800 (seis mil ochocientos), Ciudad de México, es: HC/4/20/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad A.-----
2. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, con número de folio CUAVAP2020-09-1500307143, clave del establecimiento CU2020-09-15RAVBA00307143, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de interesado, manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), del aviso de funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas exclusivamente en envase cerrado" en una superficie de 58 m² (cincuenta y ocho metros cuadrados), con denominación "Abarrotes vinos y licores 5 de febrero", ubicado en Calle 5 (cinco) de Febrero, Número 233 (doscientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

treinta y tres tres), Interior C, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06800 (seis mil ochocientos), Ciudad de México.-----

III.- Con fecha quince de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en el expediente en que se actúa por el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:---

"[...] ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado ante esta Autoridad el día veintiséis de mayo de dos mil veintidós así mismo manifiesto que cumplimos con todos los documentos que marca la ley para el funcionamiento y que respecto al alineamiento y número oficial, si es necesario lo requiero al propietario del inmueble, por lo que solicito se deje sin efectos el acta para que podamos seguir trabajando [...]" (sic).-----

Manifestación de la que se desprende que el promovente, ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintidós, mismo que será analizado en conjunto con las pruebas aportadas en párrafos posteriores.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha trece de mayo de dos mil veintidós.-----

Al respecto, observó un inmueble constituido por tres niveles, fachada color blanco con rojo, toldo con la leyenda "Tecate, y venta de abarrotes vinos y licores 5 de febrero" al interior en planta baja se advierte una bodega con productos propios del giro, un sanitario, mostrador con artículos de abarrotes, anaqueles con vinos y licores, refrigeradores con cervezas y refrescos, señalando el aprovechamiento de "venta de abarrotes, vinos y licores", actividad que se desarrolla en 56.00 m² (cincuenta y seis metros cuadrados).-----

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, ofreció como medio de prueba la Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha catorce de septiembre de dos mil veinte, con número de folio CUAVAP2020-09-1500307143, no obstante, es de indicar que dicha documental únicamente ampara el trámite realizado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, a través de la cual informa las condiciones en las que funcionaría el establecimiento, sin embargo, no debe interpretarse que tal circunstancia acredita que la actividad desarrollada se encuentre permitida.-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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

(...)-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 21.

(...)

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

Al respecto, ofreció como medio de prueba la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 43795-151RULE20D, con fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil veinte, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el quince de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que resulta evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha trece de mayo de dos mil veintidós, lo anterior es así, ya que el artículo 158 fracción II párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que debe realizarse el pago anual de la contribución respectiva conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México, a efecto de continuar con la vigencia de dicho Certificado Digital, sin que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, se advierta documental alguna con la cual se acredite, mismo que establece lo siguiente:

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

(...)

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

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

zonificación que contemplan la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".

En ese sentido, el visitado no acredita contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente, al momento de la visita de verificación para el inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita de fecha trece de mayo de dos mil veintidós.

En consecuencia resulta evidente que la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:

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 numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 fracción segunda párrafo primero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación:

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.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

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

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

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

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

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 dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación, así como las demás disposiciones aplicables, y en el caso que nos ocupa la zonificación, usos y actividad de los habitantes; por lo tanto, era ineludible la obligación del visitado acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo **vigente** en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al momento de la visita; circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer al ciudadano [REDACTED] [REDACTED] titular del establecimiento visitado, las sanciones que conforme a derecho correspondan, las cuales quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación.

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con el artículo 175, fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; se determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad de "venta de abarrotes, vinos y licores" y superficie en que se desarrolla, se encontrara permitida por la zonificación aplicable en términos del multicitado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federal.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que observó un inmueble constituido por tres niveles, con la leyenda "Tecate venta de abarrotes vinos y licores 5 de febrero", en planta baja se advierte una bodega con productos propios del giro, un sanitario, mostrador con artículos de abarrotes, anaqueles con vinos y licores, refrigeradores con cervezas y refrescos, con el aprovechamiento de "venta de abarrotes, vinos y licores", desarrollada en 56.00 m² (cincuenta y seis metros cuadrados); por lo que al ofrecer dichos servicios y estar en operaciones [REDACTED]

[REDACTED] además de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] conformado principalmente por equipo, [REDACTED] adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado como los son mostrador, anaqueles y refrigeradores que si bien es cierto, [REDACTED]

[REDACTED] razón por la cual esta autoridad concluye que el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/287/2022

... y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

III.- La reincidencia; No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Una vez valorado y analizado 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:

SANCIONES

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resulta procedente imponer al ciudadano ..., titular 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 \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$14,433.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N), sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) Unidades de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) Unidades de Medida y Actualización, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48, fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, concatenado con los artículos 2, fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós, de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

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/287/2022

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

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

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

(...)

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

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

(...)

Artículo 2.- Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

(...)

Artículo 5.- El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós de la Unidad de 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 \$96.22 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,925.09 pesos mexicanos y el valor anual \$35,101.08 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2022.

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 al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución: 1) Exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta en la fracción única del Considerando CUARTO de la presente resolución y 2) Exhiba el pago anual de la contribución respectiva conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México, o en su caso acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad y superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida en el inmueble de mérito, lo anterior con fundamento en los artículos 96 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 48 fracción II y 57 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como el artículo 19 bis último párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

[Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.- Se impone al ciudadano [redacted], titular 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 \$96.22 (noventa y seis pesos 22/100 M.N.), resulta la cantidad de \$14,433.00 (CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 00/100 M.N), en términos de lo previsto en los considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Hágase del conocimiento al ciudadano [redacted] titular del establecimiento visitado, 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, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (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.

QUINTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/287/2022

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, o a las ciudadanas [REDACTED] o [REDACTED], en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- 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. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, 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. Ana Rodríguez Robles.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz