



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

En la Ciudad de México, a treinta de enero de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida 503, número trescientos treinta y cinco (335), colonia San Juan de Aragón I Sección, demarcación territorial Gustavo A. Madero, Ciudad de México, con denominación "LA PALETA", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El uno de diciembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día dos del mismo mes y año, por Mónica Monter Tolentino, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de diciembre de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5764/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El ocho de diciembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocursó al cual le recayó auto de trece de diciembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, así como por acreditado el carácter de titular del establecimiento visitado, por reconociendo el interés de la promovente en el presente procedimiento, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, teniéndose por admitidas y ofrecidas las pruebas que presentó. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el dieciséis de enero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, formulándose alegatos de manera verbal, y por señalado el domicilio indicado para oír y recibir notificaciones, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

**CONSIDERANDOS**

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado el doce de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley 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 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: -----

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION CERCIORADA DE SER EL CORRECTO POR CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR CON LA DENOMINACIÓN CITADA EN ORDEN, ME IDENTIFIQUÉ Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGÁNDO EN ESTE ACTO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACTO SEGUIDO ME PERMITEN EL ACCESO Y REALIZO UN RECORRIDO POR EL ESTABLECIMIENTO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO UBICADO EN PLANTA BAJA CON ACCESO POR CORTINA Y REJA METÁLICA DE COLOR AZUL, CUENTA CON UN TOLDO COLOR BLANCO CON LA DENOMINACIÓN ABARROTES "LA PALETA", AL INTERIOR OBSERVÓ UN REFRIGERADOR HORIZONTAL CON PRODUCTOS PERECEDEROS, OBSERVO PRODUCTOS PROPIOS DEL GIRO DE ABARROTES, CERVEZAS, VINOS Y LICORES. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TIENDA DE ABARROTES, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR. 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES PEATONAL. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 189 M2 (CIENTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE 15 M2 (QUINCE METROS CUADRADOS) Y AL EXTERIOR EL USO ES PEATONAL. 5. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA 510 Y SEXTA CERRADA DE AVENIDA 503, SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA LA AVENIDA 510 Y SE ENCUENTRA A 10 M (DIEZ METROS) DE DISTANCIA. A. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. B. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITA EN APARTADO DE DOCUMENTOS. C. EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular observó un establecimiento mercantil ubicado en planta baja, con acceso por cortina y reja metálica, con denominación "LA PALETA", advirtiendo en su interior un refrigerador horizontal con productos perecederos, productos propios del giro de abarrotes, cervezas, vinos y licores, cuyo aprovechamiento observado es de "tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar", en una superficie destinada de quince metros cuadrados (15 m<sup>2</sup>), misma que fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fue exhibida la siguiente instrumental: -----

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTITRES DE MARZO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EXPEDICIÓN, FOLIO NO. 16517-151CAES18, PARA EL DOMICILIO AV. 503, NÚMERO 335, COLONIA SAN JUAN DE ARAGÓN, C.P. 07920, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO. DÓNDE SE LEÉ ENTRE LOS USOS PERMITIDOS EL DE MISCELÁNEAS, TIENDAS DE ABARROTES, NENTRE OTROS.-----

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO. TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CINCO DE FEBRERO DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE 2 AÑOS, FOLIO 0205/2014, PARA EL DOMICILIO AV. 503, NÚMERO 335, COLONIA SAN JUAN DE ARAGÓN I SECC. DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO, CON SELLOS Y FIRMAS DE LA ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO.-----

III.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, PARA EL DOMICILIO AVENIDA 503, NÚMERO 335, COLONIA SAN JUAN DE ARAGÓN, C.P. 07920, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO, PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO MISCELÁNEA LA PALETA, EN UNA SUPERFICIE DE 9.00 M2 (NUEVE METROS CUADRADOS), CON GIRO MERCANTIL DE TIENDAS DE ABARROTES O MISCELÁNEAS CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO.-----

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

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

Ahora bien, concerniente a la documental consistente en el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 16517-151CAES18, de fecha de expedición veintitres de marzo de dos mil dieciocho, es de mencionar que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022**

conformidad con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

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

***Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...”***

***\*Énfasis añadido***

-----  
Por otro lado, en relación a las documentales restantes exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que serán valoradas en párrafos subsecuentes. -----

-----  
**II.-** Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, 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 analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

-----  
Por otra parte, durante la celebración de la audiencia de ley la persona visitada manifestó que no era su deseo formular alegatos, sin embargo señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, por lo que no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno. -----

-----  
**III.-** Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

**1.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 77768-151CAES22D, de fecha de expedición seis de diciembre de dos mil veintidós, respecto del inmueble visitado, misma 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 que se le otorga valor probatorio pleno. -----

-----  
**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa.

-----  
Bajo ese tenor, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar la



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022**

zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación 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, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

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

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

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

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

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

**Artículo 21.** -----

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

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

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

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

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la 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/999/2022

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

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, 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.

Bajo esa tesitura, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 77768-151CAES22D, de fecha de expedición seis de diciembre de dos mil veintidós, no obstante toda vez que la visita de verificación objeto del presente procedimiento se ejecutó el dos de diciembre de dos mil veintidós, se advierte que al momento de la visita no contaba con un certificado de zonificación vigente.

Consecuentemente, toda vez que en el inmueble visitado se realiza una actividad regulada, en términos de lo dispuesto en el precitado artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la persona visitada tiene la obligación de disponer en todo momento de un certificado de zonificación vigente que ampare que el aprovechamiento de "tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar", está permitido; hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo, ello en términos de lo dispuesto en el artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual a la letra refiere:

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.

Bajo el análisis anterior, al realizar la actividad de "tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar", sin demostrar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que su ejecución está permitida, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de conformidad con 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 actividades que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprenda que está permitido en el inmueble visitado llevar a cabo la actividad de "tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar"; de ahí que esta autoridad determine procedente imponer la sanción que quedará comprendida 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, esta autoridad procede a lo siguiente:

INDIVIDUALIZACIÓN DE LA 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 y por tanto debe ser considerada como grave, toda vez que al realizar la actividad de "tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar", sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación que ampare que su desarrollo está permitido; 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada al momento de la visita de verificación en el inmueble materia de este procedimiento, es de "tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar", en una superficie 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; en virtud de las utilidades que generan, así como los activos no corrientes, es decir, el valor de los bienes que pueden convertirse en efectivo en un plazo determinado, conformado principalmente por mobiliario, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el inmueble visitado; los cuales, garantizan una rentabilidad en virtud de las ganancias que generan y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto de dinero como bienes muebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED]

III.- La reincidencia; no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de las sanciones.

CUARTO.- Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes:

SANCIONES

I.- Por realizar la actividad de venta de tienda de abarrotes, vinos y licores en envase cerrado para llevar, sin contar con un certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad ejecutada, está permitida en el inmueble visitado, se impone a la ciudadana [REDACTED] titular de establecimiento visitado, una MULTA equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de \$4,811.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.), en términos de lo dispuesto en el artículo 129 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en el artículo 2 fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintidós.

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

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

VIII. Multas.

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

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

II. Multa;

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

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

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

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

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil veintidós 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 \$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.

No obstante lo anterior, se CONMINA a la persona visitada, para que en lo presente y en el futuro, únicamente realice las actividades permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal.

EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES

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

- A) Se hace del conocimiento de la persona visitada, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos TERCERO y CUARTO fracción I, de la presente resolución administrativa, se impone a la ciudadana [REDACTED] titular de establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a cincuenta (50) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por noventa y seis pesos 22/100 M.N. (\$96.22), resulta la cantidad de **\$4,811.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.).**

**CUARTO.-** 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 del 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/999/2022

**QUINTO.-** Se hace del conocimiento de la interesada 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. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo, a la ciudadana [REDACTED] titular de establecimiento visitado, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. -----

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

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10

SIN TEXTO

ADMINISTRACION  
EN MATERIA DE CALIFICACION  
DIRECCION DE CALIFICACION