



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

En la Ciudad de México, a trece de agosto de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo, manzana cincuenta y siete (57), Lote catorce (14), colonia Pueblo Nuevo Alto, demarcación territorial La Magdalena Contreras, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED], con denominación "MISCELANEA MARY", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, y; -----

----- **RESULTANDO** -----

1.- El veintisiete de junio 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 veintiocho del mismo mes y año, por Fernando Altamirano Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; asimismo, por auto de veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, dictado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, se determinó procedente la imposición de la medida cautelar consistente en la **suspensión temporal total de actividades** del establecimiento verificado; consecuentemente, en cumplimiento al proveído de trato, se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad en similar data, documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el tres de julio de ese mismo año, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3587/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, -----

2.- El uno de agosto de dos mil veinticuatro, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del uno al doce de julio 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** -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación La Magdalena Contreras del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiocho de enero de dos mil cinco, 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, -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DE AVENIDA SAN JERÓNIMO, MANZANA 57, LOTE 14, COLONIA PUEBLO NUEVO ALTO, ALCALDÍA LA MAGDALENA CONTRERAS, CÓDIGO POSTAL 10640, CORROBORADO CON NOMENCLATURA OFICIAL, POR COINCIDIR FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA CON LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA SOLICITANDO LA PRESENCIA DE LAS PERSONALIDADES QUE FIGURAN EN LA ORDEN DE MÉRITO. SOY ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN CARÁCTER DE [REDACTED] QUIEN DA POR CIERTO EL DOMICILIO ANTES MENCIONADO, UNA VEZ EXPLICADO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR, SE ME BRINDAN LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE CONFORMADO DE DOS NIVELES, PORTÓN METÁLICO DE DOS HOJAS COLOR VERDE Y ACCESORIA COMERCIAL EN PLANTA BAJA CON DENOMINACIÓN A LA VISTA QUE A LA LETRA DICE: "MISCELÁNEA MARY" FACHADA BLANCA CON RODAPIÉ VERDE. TENIENDO AL INTERIOR ESTANTES Y REFRIGERADORES CON PRODUCTOS COMO: REFRESCOS, CERVEZA, VINOS Y LICORES JUGOS, LECHE, HUEVO, FRITURAS, GOLOSINAS, PAN, ENTRE OTROS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVANDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE ABARROTES, CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO, POR LO ANTERIORMENTE DESCRITO. 3.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, TODA VEZ, QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL MISMO. B) LA SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE VEINTIUN METROS CUADRADOS (21.00 M2) PARA EL APROVECHAMIENTO DE VENTA DE ABARROTES, CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO; NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE GUAMUCHIL Y ZAPOTE, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A SESENTA METROS DE DISTANCIA (60.00 M). RESPECTO AL APARTADO DOCUMENTAL AL MOMENTO A.- EXHIBEN CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; B.- NO EXHIBEN CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL; C.- NO EXHIBEN PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE IMPACTO ZONAL, EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE, EN SU LUGAR EXHIBEN AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO -----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble de dos niveles, portón metálico de dos hojas color verde y accesoria comercial en planta baja con denominación "MISCELÁNEA MARY", así mismo, constató en el interior estantes y refrigeradores con productos como refrescos, cerveza, vinos y licores, jugos, leche, huevo, frituras, golosinas, pan, entre otros, señalando que el aprovechamiento observado es de "venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado", en una superficie de aprovechamiento al interior de veintiún metros cuadrados (21 m²), superficie que se determinó empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

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, fue presentada la siguiente documentación:-----

A.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, FOLIO 7883-151CAAN23D, ZONIFICACIÓN HC/2/30/MB. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

C.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO , EN ORIGINAL, CON FECHA DEL PRIMERO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. VIGENCIA PERMANENTE , PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, FOLIO MCAVAP2023-03-0100370079. GIRO MERCANTIL TIENDA DE ABARROTES O MISCELÁNEAS. -----

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. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación se exhibió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintitrés, con folio número 7883-151CAAN23D, para el domicilio ubicado en la orden de verificación y el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, con giro de Bajo Impacto, de fecha uno de marzo de dos mil veintitrés, con folio MCAVAP2023-03-0100370079, con giro mercantil de tienda de abarrotes o miscelánea; no obstante, debe señalarse que si bien fueron exhibidos durante la visita de verificación, también lo es que para que puedan hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de los mismos durante el plazo concedido para ello o bien durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior hubiese 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 pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no sólo no obran en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación 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: -----

“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**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

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)

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

III.- 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 abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado”, en una superficie de aprovechamiento al interior de veintiún metros cuadrados (21 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.

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. (...)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

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

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

Por lo tanto, al llevar a cabo la ejecución de una actividad regulada, la persona visitada tenía la obligación de 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 abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado”, 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 durante la substanciación del presente procedimiento, de conformidad con las formalidades previstas para tal efecto en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo Reglamento, el cual a continuación se cita: -----

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. -----

Por tanto, en virtud de que la persona visitada no demostró contar con un certificado de zonificación vigente durante la substanciación del presente procedimiento, con el que demuestre que el aprovechamiento de “venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado”, se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado, infringe lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas
incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

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

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

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

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

En mérito de lo expuesto y toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es
obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los
programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de
Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas
al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y
aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era
ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación
vigente durante la substanciación del presente procedimiento en cualquiera de las
clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
que ampare que el aprovechamiento observado al momento de la visita se encuentra permitido,
razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán
comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----

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

----- INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES -----

I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público; esta autoridad determina
que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al
desarrollar la actividad de "venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado", en una
superficie de aprovechamiento al interior de veintidós metros cuadrados (22 m²), sin demostrar
contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en
el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el
aprovechamiento observado al momento de la visita se encuentra permitido para ser



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

desarrollado en el inmueble visitado; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios 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 desarrollada al momento de la visita de verificación en el inmueble materia del presente procedimiento, que es de "venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado", en una superficie de aprovechamiento al interior de veintidós metros cuadrados (22 m²), el cual alberga activos corrientes en aquellos [REDACTED] así como los activos no corrientes, es decir, el [REDACTED], conformado principalmente por [REDACTED] llamados también como activos fijos, [REDACTED]; tal y como lo son: [REDACTED] y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma [REDACTED]

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

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

SANCIONES

I.- Por realizar una actividad regulada, sin demostrar durante la substanciación del procedimiento contar con un certificado de zonificación vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que la actividad se encuentra permitida para ser ejecutada en el establecimiento visitado, es procedente imponer a la ciudadana [REDACTED], en su carácter de persona interesada, y/o propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuarenta (40) 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 **CUATRO MIL TRECENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N. (\$4,342.80)**, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

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 el aprovechamiento de “venta de abarrotes, cerveza, vinos y licores en envase cerrado”, sin demostrar durante la substanciación del procedimiento contar con un certificado de zonificación vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que la actividad se encuentra permitida para ser ejecutada en el establecimiento visitado, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado “MISCELANEA MARY”, el cual se encuentra ubicado en Avenida San Jerónimo, manzana cincuenta y siete (57), Lote catorce (14), colonia Pueblo Nuevo Alto, demarcación territorial La Magdalena Contreras, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] con denominación “MISCELANEA MARY”, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita que nos ocupa; lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En virtud de lo anterior, y derivado del cambio de situación jurídica en el establecimiento visitado, en cumplimiento de la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión y en su lugar se consigna a colocar sellos de **CLAUSURA**.-----

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 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/624/2024

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. -----

EJECUCIÓN DE LA SANCIONES

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

- 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; **2)** acredite contar con certificado de zonificación de uso de suelo 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 observado al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido para su realización en el inmueble verificado; 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. Ponén 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] en su carácter de persona interesada, y/o propietaria y/o titular y/o poseedora del establecimiento materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a cuarenta (40) veces la Unidad de Medida y Actualización diaria, vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

del presente asunto, que multiplicado por ciento ocho pesos 57/100 M.N. (\$108.57), resulta la cantidad de **CUATRO MIL TRECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N. (\$4,342.80).** -----

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 denominado "MISCELANEA MARY", el cual se encuentra ubicado en Avenida San Jerónimo, manzana cincuenta y siete (57), Lote catorce (14), colonia Pueblo Nuevo Alto, demarcación territorial La Magdalena Contreras, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación. -----

QUINTO.- Derivado del cambio de situación jurídica en el establecimiento visitado, en cumplimiento de la presente resolución se ordena el levantamiento de los sellos de suspensión y en su lugar se consigna a colocar sellos de **CLAUSURA.** -----

SEXTO.- De conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada, y/o a interpusita 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. -----

SÉPTIMO.- 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. -----

OCTAVO.- 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/624/2024

NOVENO.- Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED], en su carácter de persona interesada, y/o 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 Avenida San Jerónimo, manzana cincuenta y siete (57), Lote catorce (14), colonia Pueblo Nuevo Alto, demarcación territorial La Magdalena Contreras, Ciudad de México, cuenta catastral [REDACTED] mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento. -----

DÉCIMO.- 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 PRIMERO.- 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

SUPERVISÓ:
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ