



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

En la Ciudad de México, a uno de septiembre de dos mil veintitrés.-----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento denominado "MINISUPER EL CHINO" localizado en el inmueble ubicado en calle Vasco de Quiróga número mil trescientos seis (1306), colonia Ampliación la Mexicana, demarcación territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

**1.-** El veintinueve de junio de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, la cual fue ejecutada el día treinta del mismo mes y año, por Cristóbal Ramsés Rosas González, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas el cuatro de julio de dos mil veintitrés en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4047/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

**2.-** El diez de julio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED], quien dijo ser propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual señaló domicilio y personas para oír y recibir notificaciones, formuló observaciones que consideró pertinentes respecto de la orden de visita de verificación y ofreció pruebas; recayéndole acuerdo de trece de julio de dos mil veintitrés, mediante el cual se tuvo por reconocido el interés de la promovente, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a las personas señaladas para los mismos efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

**3.-** El dieciocho de agosto 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], interesada en el presente procedimiento administrativo, teniendo por desahogadas las pruebas admitidas, así como por formulados alegatos por escrito, turnando 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023

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, 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 Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de mayo de dos mil once, 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 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 al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:-----

*Constituido en el domicilio de morada previa identificación de mi persona así atendido por la r. ubicada en su carácter de persona intercedida a la cual se explicó el motivo de la presente comparecencia, la visitada de las facultades y me permitió el acceso donde observo un establecimiento mercantil con giro de abarrotes ubicado en planta baja, con la denominación en folio "Municipal El Chino" al interior observo productos varios de abarrotes*



*[Firma manuscrita]*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023

propios del giro, así como la venta de cerveza en envase cerrado, al fondo observo una bodega con productos de aseo personal y cosméticos, con respecto al alcance de la orden y se trata de un inmueble de planta baja y dos niveles de fachada en color amarillo con uso mixto, 2- Se observa el inmueble con actividad mercantil y habitacional. 3.- Observo una compra desmontable con productos de ropa sobre vía pública. 4- No se tiene acceso a la totalidad del inmueble. b) Superficie utilizada en el establecimiento que no supera la de 44.48 m<sup>2</sup> (cuarenta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados). c) La compra desmontable tiene una superficie de 3 m<sup>2</sup> (tres metros cuadrados). P

5- El inmueble se encuentra entre las calles de Paso del Molino y Pase Honda, siendo esta última calle, esquina con Vial de Quirón. 6- No observo enseres, en vía pública relacionados con el establecimiento. P

Los puntos A y C, descritos en el apartado de documentos 1 y B, no exhibe. P

Así pues, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación, de manera medular advirtió que se trata de un inmueble de planta baja y dos niveles con uso mixto, con actividad mercantil y habitacional; observando el establecimiento mercantil con giro de abarrotes en planta baja, con la denominación en todo "Minisúper El Chino" en una superficie de aprovechamiento de cuarenta y cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados (44.48 m<sup>2</sup>), advirtiendo al interior productos varios de abarrotes propios del giro, así como la venta de cerveza en envase cerrado, al fondo una bodega con productos de aseo personal y cosméticos; sin observar enseres en vía pública relacionados con el establecimiento, mediciones que fueron obtenidas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que al momento de la diligencia de verificación fueron exhibidos las siguientes documentales: -----

Exhibe certificado de uso de suelo comercial con folio no. 24976-151 ROMA 230 de fecha 29 de abril del 2023, para el domicilio: Vial de Quirón 1306 139-7 col. La Mexicana C.P. 0760, alcaldía Álvaro Obregón con venta catastral [redacted] con escritura en Pase Honda Superficie del predio 271.15 m<sup>2</sup> superficie construida 64 m<sup>2</sup>. P

Exhibe documento en digital del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto Felio: AOVAP 2023-04-2900 0000 20 246 de fecha 27 de abril del 2023, para el domicilio de mercadería con la denominación "Mini súper El Chino", en una superficie de 46.50 m<sup>2</sup> con giro mercantil: Comestibles al por menor en productos de Abarrotes, ultramarinos y Misceláneos. P



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrito 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, respecto a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación; toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores. -----

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el diez de julio de dos mil veintitrés, 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. -----

En principio, la persona visitada manifiesta que con las probanzas aportadas se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden y alcance de la visita de verificación; por lo que es de señalar que las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Continuando con el estudio del escrito de observaciones, es conveniente precisar que la persona visitada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los diversos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, toda vez que, a su dicho la orden de visita de verificación así como la diligencia de verificación no se desarrollaron con apego a las disposiciones antes señaladas. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone los artículos 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la visita de verificación administrativa, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación. -----

Así también, la promovente manifiesta que este Instituto no es competente para ordenar y practicar visitas de verificación en materia de Establecimientos Mercantiles, al respecto resulta oportuno aclarar que la materia sobre la cual versa el presente procedimiento es Desarrollo Urbano, razón por la cual se tiene presente el texto del artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México que se reproduce enseguida: -----

**Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.** -----

**Artículo 14.-** En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias: -----

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes: -----

I. Practicar visitas de verificación administrativa en materias de: -----

c) Desarrollo Urbano; -----

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y -----

El numeral recién reproducido, establece que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la facultad de verificar en materia de desarrollo urbano, en consecuencia las visitas y procedimientos de verificación administrativa pueden versar en dicha materia, como es el caso del presente procedimiento. -----

Por otra parte, en la audiencia celebrada el dieciocho de agosto de dos mil veintitrés se hizo constar la comparecencia de la promovente, quien en la etapa de alegatos manifestó haberlos presentado por escrito, ocurso de cuyo análisis se desprende que reitera los agravios expresados en su escrito de observaciones, respecto de los cuales esta autoridad se ha pronunciado, por lo que en obvio de repeticiones, dichos argumentos se tienen por reproducidos para los efectos legales conducentes. -----

**III.-** Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.-----

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 folio 24776-151ROMA23D, con fecha de expedición veintisiete de abril de dos mil veintitrés, expedido para el inmueble donde se localiza en establecimiento visitado, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**2.-** Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio AOAVAP2023-04-270000020246, con clave de establecimiento AO2023-04-27AVBA-00012816, de fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés, referente al establecimiento visitado, registrada a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno. -----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

Así las cosas, 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; 15 Bis, 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. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

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

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

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

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

**Artículo 15 Bis.** Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...)

**Artículo 21 (...)**

El Certificado 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".

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.

En ese tenor, la promovente exhibió la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 24776-151ROMA23D, con fecha de expedición veintisiete de abril de dos mil veintitrés, por lo que se procede a determinar si dicha documental se encuentra vigente.





**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

Indicado lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 158 de referencia, se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintisiete de abril de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.-----

En ese tenor, del certificado en estudio, se advierte que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, del que se desprende que al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado le aplica la zonificación HC/3/30/B, es decir, habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) de área libre y una densidad baja; así como que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Vasco de Quiróga, Camino a Santa Fe y Camino Real a Toluca que comprende el tramo J-K (de Campo verde - límite del Programa Parcial Santa Fe - a : División del Norte), que le otorga la zonificación **HM/5/30/B**, es decir, habitacional mixto, cinco niveles máximos de construcción, treinta por ciento de área libre, densidad baja. -----

Establecido lo anterior, a efecto de determinar si el aprovechamiento de “abarrotes y venta de cerveza en envase cerrado”, observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido, se procede al estudio de la tabla de usos permitidos consignada en el Certificado antes citado de conformidad con el Programa Delegacional, de la cual se advierte que los aprovechamientos de “minisúper, misceláneas y tienda de abarrotes” se encuentran permitidos para ser desarrollados en la zonificación aplicable al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado. -----

Así pues, esta autoridad determina que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

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

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

Así como, a lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, 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. -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023**

*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”.*

Por último, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la prueba restante ofrecida en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el diez de julio de dos mil veintitrés y desahogada en la audiencia de ley, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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

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

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

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

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, toda vez que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto del presente procedimiento; dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/595/2023

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente a la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento o a través de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** 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. -----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. SASHA VANESSA RENTERÍA HERNÁNDEZ

Revisó:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA