



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

En la Ciudad de México, a seis de marzo de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Papalotl, Lote 3 (tres), Manzana 31 (treinta y uno), colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, código postal 04369 (cuatro mil trescientos sesenta y nueve), Ciudad de México, con denominación "EL ARBOLITO", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha once de enero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada día doce del mismo mes y año, por el servidor público Luis Alberto Romano Carreón, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/306/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, por medio del cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano señalado en su escrito de observaciones, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

3.- Con fecha veinte de febrero 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 del ciudadano [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

1. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES CON FACHADA EN COLOR AZUL CON HERRERÍA COLOR BLANCO EN DONDE EN LA PLANTA BAJA SE OBSERVA UN LOCAL COMERCIAL CON CORTINA METÁLICA COLOR BLANCO Y CON TOLDO EN LA MARQUESINA INDICANDO LA DENOMINACIÓN "MISC. EL ARBOLITO" EL CUAL COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ES EL OBJETO DE ÉSTA. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE TIENDA DE ABARROTES Y/O MISCELÁNEA AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA VISITA. 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVAN ENSERES (COMO SON EXHIBIDORES DE PRODUCTOS CON PRODUCTOS DE ABARROTES) EN VÍA PÚBLICA (BANQUETA) PERTENECIENTES AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. 4. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO (ESTABLECIMIENTO) ES DE DOCE METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES DE DOCE METROS CUADRADOS Y DE SIETE METROS CUADRADOS AL EXTERIOR (BANQUETA). 5. EL INMUEBLE (ESTABLECIMIENTO) SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CANACUATE Y AZTAHUACAN SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A NUEVE METROS LINEALES. 6. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVAN ENSERES CONSISTENTES EN SEIS EXHIBIDORES DE PRODUCTOS CON PRODUCTOS DE ABARROTES EN VÍA PÚBLICA (BANQUETA). PERTENECIENTES AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. ----- EN RELACIÓN A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A INCISOS I, II, III, Y C SON DOCUMENTOS YA DESCRITOS EN EL APARTADO ANTERIOR, EN RELACIÓN AL PUNTO B, AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO EN RELACIÓN AL MISMO:-----

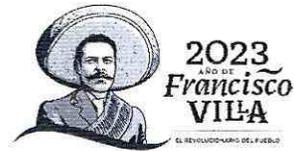
De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por tres niveles, advirtiendo en planta baja un establecimiento denominado "MISC. EL ARBOLITO", en su interior enseres de productos de abarrotes; precisando que el aprovechamiento es de "Tienda de abarrotes y/o miscelánea", desarrollada en una superficie de 12 m<sup>2</sup> (doce metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150.-----

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTITRES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE SIEMPRE Y CUANDO NO SE MODIFIQUE EL USO Y/O SUPERFICIE, DOCUMENTO EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON FOLIO NO. 37967-151CRR18D.-----

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTITRES DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, DOCUMENTO EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON FOLIO NÚ. COAVAP2018-10-2300254696, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "TIENDA EL ARBOLITO", PARA UNA SUPERFICIE DE DOCE METROS CUADRADOS, CON GIRO DE TIENDA DE ABARROTES O MISCELÁNEAS.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

Al respecto, es de precisar que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación durante la visita de verificación, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo cual se procederá a su valoración y análisis 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 con fecha veintiséis de enero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

*“[...] Que a través del presente escrito y de conformidad con lo establecido en los artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; en tiempo y forma vengo a formular observaciones y ofrecer pruebas en relación a los hechos y circunstancias asentados en e Acta de Visita de Verificación ejecutada el día 12 de enero del año actual en el Establecimiento Mercantil de mi propiedad señalando en el párrafo que antecede, con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/38/2023, y número de Folio OV/CDMXDU/38/2023.*

(...)

*De igual manera; manifiesto ante esa H. autoridad **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** que; atendiendo a las indicaciones que me realizó el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la Visita de Verificación Administrativa, como lo compruebo con las fotografías que adjunto, he retirado inmediata y totalmente de la vía pública los enseres que había colocado y que consideré que este hecho era una práctica y situación legal y normal en virtud de que todos los Establecimientos Mercantiles aledaños y enfrente del mío también tienen colocados enseres en la vía pública como Ustedes pueden constatar al realizar las Visitas de Verificación Administrativa correspondientes.*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

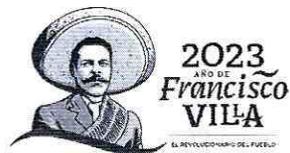
Adjunto a este escrito las siguientes pruebas documentales:

- I. Copia simple de mi Credencial para votar vigente, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de Folio [REDACTED]
- II. Impresión Digital del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de Folio 37967-151CRR118D con fecha de expedición 23 de octubre de 2018, cuya vigencia es permanente en virtud de que no se ha modificado el uso y/o superficie.
- III. Impresión Digital del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto de fecha 23 de octubre de 2018, con número de Folio COAVAP2018-10-2300254696 y Clave del establecimiento CO2018-10-23UAVBA00254696 expedido por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (si@pem) de a Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.
- IV. 3 fotografías del Establecimiento Mercantil visitado con las que acredito que he retirado los enseres señalados en el Acta de Visita de Verificación del 12 de enero de 2023, liberando la vía pública.
- V. Copia simple de la Orden de Visita de Verificación y del Acta de Visita de Verificación del expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/38/2023 y Folio OV/CDMXDU/38/2023. [...]” (sic).

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] señaló bajo protesta de decir verdad que ha retirado totalmente de la vía pública los enseres que había colocado y a efecto de acreditar el cumplimiento a la orden y acta de visita de verificación, ofrece diversas pruebas respecto de las cuales se procederá a su valoración y análisis de forma conjunta con el acta de visita de verificación, en párrafos posteriores.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:---

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 37967-151CRR118D, de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Avenida Papalotl, Lote 3 (tres), Manzana 31 (treinta y uno), colonia Pedregal de Santo Domingo, código postal 04369 (cuatro mil trescientos sesenta y nueve), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, le aplica la zonificación HC/3/30/B Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad B: Baja, del cual esta autoridad entrará a su análisis en párrafos posteriores.---
2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, con número de folio COAVAP2018-10-2300254696 y Clave del establecimiento CO2018-10-23UAVBA00254696,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023

misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] manifestó bajo protesta de decir verdad a la Delegación ahora Alcaldía Coyoacán, a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento denominado "Tienda el Arbolito" en una superficie de 12 m² (doce metros cuadrados), ubicado en calle Avenida Papalotl, Lote 13 (trece), Manzana 31 (treinta y uno), Sección V, colonia Santo Domingo de los Reyes, código postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México.

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED], persona autorizada en el procedimiento por el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"[...] Bajo protesta de decir verdad, manifiesto como se acredita con las tres fotografías que se adjuntaron al escrito de observaciones ya mencionado, que desde el mismo momento en que terminó la visita de verificación, es decir, doce de enero del presente año, retiramos absolutamente todos y cada uno de los enseres que provisionalmente se encontraban en vía pública, por lo que se reitera que el establecimiento mercantil cumple con todas y cada una de las disposiciones legales que lo rigen, por lo que se solicita se archive el expediente de este procedimiento administrativo como asunto totalmente concluido[...]" (sic).

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] en vía de alegatos plantea argumentos similares a los indicados en su escrito de observaciones de fecha veintiséis de enero de dos mil veintitrés, el cual como ya fue referido en párrafos anteriores, esta autoridad emitirá pronunciamiento en líneas posteriores.

IV.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha doce de enero de dos mil veintitrés, destacando al respecto que observó un inmueble constituido por tres niveles, advirtiendo en planta baja un establecimiento denominado "MISC. EL ARBOLITO", con el aprovechamiento de "Tienda de abarrotes y/o miscelánea", en una superficie de 12 m² (doce metros cuadrados).

Ahora bien, resulta oportuno indicar la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble de referencia, de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

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

(...)

**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.

(...)

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

*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 razón de lo anterior, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [REDACTED], Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció como prueba la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 37967-151CRRI18D, de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, el cual contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, resultando evidente que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha doce de enero de dos mil veintitrés, sin embargo, al haber exhibido en el presente procedimiento el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2018-10-2300254696 y Clave del establecimiento CO2018-10-23UAVBA00254696, de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, para el establecimiento visitado, acreditó haber ejercido el derecho conferido durante la vigencia del citado certificado, lo anterior en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable al momento de la expedición del mismo.-----

Por lo que esta Autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución, desprendiéndose del mismo que al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, le aplica la zonificación **HC/3/30/B** Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad B: Baja, asimismo, se advierte que tiene permitidos entre otros, el uso de suelo para "misceláneas y tiendas de abarrotes", en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación que en el establecimiento verificado se desarrollaba la actividad de "Tienda de abarrotes y/o miscelánea", se pone de manifiesto que dicha actividad se encuentra dentro de las permitidas para el mismo por la zonificación aplicable al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

Por lo anteriormente expuesto, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, prevista en el Programa antes citado, establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 37967-151CRRI18D, de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

*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/038/2023**

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

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

(...)

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

(...)

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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.-** Por lo que hace a la actividad de "Tienda de abarrotes y/o miscelánea", desarrollada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento visitado, hasta el momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano,



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/038/2023**

lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

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

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

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

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:  
Lic. Janett Dionicio Nava

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supleno:  
Lic. María Jessica Rivero Cruz

10/10