EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/475/2024

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada México Xochimilco, número 62 (sesenta y dos), colonia pueblo San Lorenzo Huipulco, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14370 (catorce mil trescientos setenta), Ciudad de México, con denominación "Casa Dionisio"; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El día dos de mayo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada en similar data, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de mayo de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2468/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- Con fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por los ciudadanos [redacted] y [redacted], mediante el cual se formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de citación a audiencia de fecha veinte del mismo mes y año, en el que se tuvo por acreditado el interés únicamente del ciudadano [redacted] como [redacted] del establecimiento visitado, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, fijando 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.- Seguida la secuela procesal el diez de junio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [redacted], [redacted] del establecimiento objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, haciéndose constar que no se formularon alegatos de manera verbal o escrita; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, 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 de visita que nos ocupa, 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 Administrativo de la Ciudad de México. ----------

---

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. ----------

---

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

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL, PORFOTOGRAFÍA INSERTA Y POR ASÍ INDICARLO LA VISITADA A QUIEN LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR, MISMO QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN "CASA DIONISIO" Y DESPUÉS DE RECORRIDO SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDENPUNTO 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SE ADVIERTE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CASA DIONISIO" CON FACHADA COLOR NARANJA Y CORTINA METÁLICA COLOR BLANCO, OBSERVÁNDOSE AL INTERIOR REFRIGERADORES CON JUGOS, AGUAS, REFRESCOS, ANAQUELES CON PAPAS, DULCES Y PRODUCTOS DE CREMERÍA TALES COMO CREMA, QUESO, LECHE, JAMÓN ENTRE OTROS. SE ADVIERTE EN UN ANAQUEL BOTELLAS DE SIDRA, WHISKY, JEREZ EXHIBIDAS PUNTO 2 EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES COMERCIAL DE MINUSUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PUNTO 3 EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE ADVIERTEPUNTO 4 LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR ES DE 62 M2 (SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS) AL EXTERIOR NO SE ADVIERTE . PUNTO 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA SE ENCUENTRA ENTRE CJON. APATLACO Y LAS FLORES SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA UBICADA A 10 M (DIEZ METROS)PARÁ EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

EXHIBIR. A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL C. PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE.DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE ----------

---

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación, observó un establecimiento denominado "Casa Dionisio", con fachada color naranja y cortina metálica blanca; advirtiendo al interior refrigeradores con jugos, aguas y refrescos, además de anaqueles con papas, dulces y productos de cremería tales como queso, leche, jamón entre otras; así como un anaquel con botellas de sidra, whisky y jerez; señalando el aprovechamiento de "minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", en una superficie de 62 m^2 (sesenta y dos metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. ----------

---

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, asentó en el acta de visita lo siguiente: ----------

---

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL , EN COPIA SIMPLE.CON FECHA DEL VEINTITRÉS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA A MENOS QUE SE MODIFIQUE EL USO Y SUPERFICIE NO SE REQUIERE NUEVO CERTIFICADO , FOLIO 53212-151BLMO20D PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA . ----------
2.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL . ----------
3.EXHIBE AVISÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO , EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTITRÉS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO TLAVAP2020-10-2600310126 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA PARA CASA DIONISIO .----------

---

Cabe mencionar 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 válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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 lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que 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 el día dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. ----------

---

Bajo ese contexto, el promovente refiere que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

---

Por otro lado, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diez de junio de dos mil veinticuatro, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [redacted], [redacted] del establecimiento materia del presente procedimiento, haciéndose constar que no fue ingresado escrito de alegatos en la oficialía de partes de éste instituto, en consecuencia se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. ----------

---

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 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 con los ordenamientos legales aplicables.----------

---

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran 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, así las cosas, se hace consistir en la siguiente: ----------

---

1.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, con número de folio TLAVAP2020-10-2600310126, Clave del establecimiento TL2020-10-26AAVBA00310126, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, para el establecimiento visitado; misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al que se le otorga valor probatorio pleno, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso del inicio de actividades de un establecimiento mercantil. -

---

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 53212-151BLMO20D, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, para el establecimiento visitado, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a la ejecución del aprovechamiento de "minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", en una superficie de 62 m^2 (sesenta y dos metros cuadrados), en el establecimiento visitado. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 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 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 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. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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* ----------

---

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* ------

---

En este sentido, resulta oportuno señalar que la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 53212-151BLMO20D, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, por lo que para determinar su vigencia se tiene presente el texto del artículo 158 fracción II y párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su expedición), del cual se advierte que será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, no obstante, en atención al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 fracción I, párrafos segundo y sexto del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal antes transcrito, precepto legal, del cual se desprende que tendrá vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante y una vez ejercido no será 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, máxime que el certificado de cuenta así lo consigna *"…. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado …" (sic).* ----------

---

Analizado lo anterior y considerando que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibida la impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, con número de folio TLAVAP2020-10-2600310126, Clave del establecimiento TL2020-10-26AAVBA00310126, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinte, se infiere que la persona visitada ejerció el derecho conferido en el Certificado de cuenta, de tal forma está autoridad determina procedente imponerse de las disposiciones específicas determinadas en el instrumento de cuenta. --------

---

Establecido lo anterior, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplican la zonificaciones HC/3/40 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento mínimo de área libre); así como HC/4/40 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento mínimo de área libre), ésta última por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada México Xochimilco, Tramo: m-m' de: Calzada de Tlalpan a Calle Kioto; en ese sentido, a efecto de poder determinar si el aprovechamiento de "minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido, se procede al estudio de la tabla de usos del suelo permitidos consignada en dicho certificado, en la cual se desprende que en la zonificación **HC (Habitacional con Comercio en Planta**

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

Baja), los aprovechamientos de "Minisúper y Vinaterías" se encuentran **PERMITIDOS** para su ejecución en el inmueble en donde se ubica el establecimiento visitado.----------

---

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación en el establecimiento con giro de "Minisúper", se observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad 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.* ----------

---

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

---

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

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

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

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

---

En 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.* ----------

R E S U E L V E----------

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. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

TERCERO.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación, el establecimiento con giro de "minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", cuya denominación es "Casa Dionisio", observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano.----------

---

CUARTO.- Asimismo, 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. ----------

---

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al ciudadano [redacted] del establecimiento verificado, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Calzada México Xochimilco, número 62 (sesenta y dos), colonia pueblo San Lorenzo Huipulco, demarcación territorial Tlalpan, código postal 14370 (catorce mil trescientos setenta), Ciudad de México, con denominación "Casa Dionisio"; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. ----------

---

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

---

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 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. José Antonio Sierra Alanís.

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00