



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

En la Ciudad de México, a diez de octubre de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Canal de San Juan, número 38 (treinta y ocho), colonia Agrícola Oriental, demarcación territorial Iztacalco, cuenta catastral [REDACTED] Ciudad de México; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día dieciséis de agosto 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, la cual fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Christian Ocegueda Matamoros, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el día veintiuno de agosto de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5131/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.-----

2.- En fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, se ingresó en la oficialía de partes de éste Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de citación a audiencia de fecha cinco de septiembre de dos mil veintitrés, en el cual se tuvo por acreditado su interés dentro del presente procedimiento, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas que guardan relación con el objeto de la orden de visita de verificación; por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a la persona referida en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- Seguida la secuela procesal, el veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas, 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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

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 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 Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintiséis de septiembre de dos mil ocho, 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituido en el domicilio indicado en orden de visita de verificación por así constar con nomenclatura oficial, foto inserta en orden de visita y por el dicho de la visitado, quien lo da por cierto, con quien me presento y le hago saber el motivo de la diligencia y de la finalidad, me permite el acceso al predio y le solicito la presencia desde el C. [redacted], hasta la persona almorzadora del establecimiento [redacted] al momento, persona a la que le hago entrega de original de orden de visita de verificación copia de Derechos y Obligaciones y posterior a ello realice un recorrido por el establecimiento a efecto de desarrollar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, haciendo constar que: Alcance de la visita de verificación: 1. Descripción del inmueble: Al momento se trata de un inmueble constituido de planta Baja, donde se encuentra una tienda de abarrotes; al exterior con número oficial visible, con un toldo en color rojo sin denominación, en donde al interior de la tienda observo anaqueles con abarrotes tales como latas, bolsas con productos propios del giro, papas fritas en bolsa, dulces, botanas, refrescos, observo tres (3) refrigeradores con aguas, refrescos y lácteos; así como uno de ellos con cerveza en envase cerrado, así como latas con bebidas alcohólicas preparadas las cuales se observan en envase cerrado; observo también al interior botellas vacías de cerveza. 2. El Aprovechamiento observado al interior del inmueble: Al momento se observa el aprovechamiento de Tienda de Abarrotes con venta de abarrotes, cerveza y bebidas alcohólicas, ambas en envase cerrado para llevar; 3. (En su caso) el aprovechamiento observado al exterior del inmueble: Al momento no se observa aprovechamiento utilizado al exterior del inmueble; 4. Las mediciones siguientes: A) Superficie total del predio: Al momento no es posible determinar tal vez que no se tiene acceso al interior del inmueble en su área habitacional; B) Superficie destinada al aprovechamiento interior y en su caso exterior: Al interior al momento en el establecimiento mercantil cuenta con una superficie de aprovechamiento de 33 m² (treinta y tres metros cuadrados); y al exterior no se observa aprovechamiento utilizado al momento; 5. Indique entre que calles se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima: El inmueble se ubica entre las calles de Sur 20 y Sur 22, siendo esta la más cercana, a una distancia de 50 mts (cincuenta metros). Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir: A) No exhibe certificado de zonificación en alguna de sus modalidades señaladas; B) No exhibe constancia de Almorzamiento y número oficial y C) Exhibe Aviso para la Operación de establecimiento mercantil que se describe en el apartado correspondiente. CONSTE.

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 de planta baja, donde se encuentra una tienda de abarrotes, al exterior con número oficial visible, en el interior se advierten anaqueles con abarrotes como latas, bolsas papas fritas en bolsa, dulces, botanas, refrescos, tres refrigeradores con aguas, refrescos y lácteos, siendo que uno de ellos con cerveza y latas de bebidas alcohólicas en envase cerrado, así como botellas vacías de cerveza; señalando el aprovechamiento de "tienda de abarrotes, con venta de cerveza y bebidas alcohólicas ambas en envase cerrado", desarrollado en una superficie al interior de 33 m² (treinta y tres metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación, que durante el desarrollo de la misma, se exhibió la siguiente documentación -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

Se requiere al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento exhibe: Impresión de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio IZCAVAP2022-10-1100358155 con clave del establecimiento IZC2022-10-11LAVBA00358155 de fecha 10 de Octubre de 2022 con datos del interesado [REDACTED], para el establecimiento mercantil en denominación "Tienda de Abarrotes Vinos y Licores", con domicilio que nos ocupa, con una superficie de 25 m² (veinticinco metros cuadrados) con giro mercantil Tienda de Abarrotes y misceláneas - Tienda de Abarrotes con 10 personas permanentemente, sujeta al momento el único documento que exhibe de los solicitada en orden de visita de verificación consistente //

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, 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 la impresión de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio IZCAVAP2022-10-1100358155 con clave de establecimiento IZC2022-10-11LAVBA00358155, exhibido al momento de la visita de verificación, es de señalar que si bien, fue presentado a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues legalmente no forma parte de los autos; lo anterior, de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

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

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. -----

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

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día treinta y uno de agosto 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. -----

Bajo ese contexto, es conveniente precisar que las manifestaciones hechas valer por el promovente señalan que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -

Asimismo, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED], en uso de la voz manifestó que presentó escrito de alegatos ingresado el mismo día, identificado con el número de folio 16353, de cuyo análisis se desprende medularmente que realiza las mismas manifestaciones de su escrito de observaciones anteriormente citado, en virtud de lo cual no existe argumento de derecho respecto del cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que 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.--

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

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 de la Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal de fecha diez de octubre de dos mil veintidós, con folio IZCPAP2022-10-1100358157 y Clave del establecimiento IZC2022-10-11LPV00358157, para el establecimiento ubicado en calle Canal de San Juan número 38 (treinta y ocho), colonia Agrícola Oriental, demarcación territorial Iztacalco, código postal 08500 (cero ocho mil quinientos); mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual 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 63408-151ISAL22D, con fecha de expedición diez de octubre de dos mil veintidós, referente al inmueble ubicado en Canal de San Juan casa 38 (treinta y ocho), colonia Agrícola Oriental, demarcación territorial Iztacalco, código postal 08500 (cero ocho mil quinientos), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la 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, relativos a la ejecución del aprovechamiento de “tienda de abarrotes”, desarrollado en una superficie al interior de 33 m² (treinta y tres metros cuadrados). -----

Al respecto, la persona visitada ofreció como prueba la Impresión de la Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal de fecha diez de octubre de dos mil veintidós, con folio IZCPAP2022-10-1100358157 y Clave del establecimiento IZC2022-10-11LPV00358157, para el giro de “Tienda de abarrotes, vinos y licores”, en una superficie de 25 m² (veinticinco metros cuadrados), misma que no cumple con los requisitos de idoneidad, en la materia sobre la cual versa el asunto que nos ocupa, pues no se trata de documento que demuestre que la actividad y superficie en que se desarrolla, observadas por el personal especializado en funciones de verificación se encuentren permitidas para su ejecución en el inmueble visitado de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano particularmente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, lo cual es el objeto del presente procedimiento. -----

Es oportuno indicar que la documental para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

de interés establecen lo siguiente: -----

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

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

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

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

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

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

Artículo 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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

contemplan 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.

Al respecto, la persona visitada presentó Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 63408-151ISAL22D, con fecha de expedición diez de octubre de dos mil veintidós; por lo que con el objeto de determinar su tiempo de vigencia, esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del cual se desprende que dicha vigencia será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva; en ese sentido, tomando en cuenta que de los autos que integran el expediente en que se actúa, se advierte que la visita de verificación se realizó antes de cumplir la temporalidad para requerir el pago anual siguiente, es evidente que el Certificado en cuestión se encuentra vigente.

Por consiguiente, de su análisis se advierte que fue emitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco vigente, y se desprende que al inmueble donde se ubica el establecimiento visitado le aplican las zonificaciones H/3/20/A (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre y densidad "A": Alta) y por Norma de Ordenación sobre Vialidad HM/5/20/Z (Habitacional mixto, cinco niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre Z).

Establecido lo anterior, a efecto de determinar si el aprovechamiento de "Tienda de Abarrotes" 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 la cual se desprende que en las zonificaciones H y HM, el aprovechamiento de "Tienda de Abarrotes", está permitido; en ese sentido la persona visitada, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 63408-151ISAL22D, con fecha de expedición diez de octubre de dos mil veintidós, 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.

(...)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

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.

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.- En ese sentido, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 63408-151ISAL22D, con fecha de expedición diez de octubre de dos mil veintidós, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/780/2023

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 el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED], persona interesada en el presente procedimiento, o a través de la ciudadana [REDACTED], persona autorizada, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]. -----

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 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

Revisó:
Michael Ortega Ramírez