



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Aquiles Serdán, sin número, colonia Quirino Mendoza, demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710), Ciudad de México, con denominación "ABARROTÉS CASA VARGAS", cuenta catastral número [REDACTED] identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; y: -----

**RESULTANDO** -----

1.- El quince de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día dieciséis del mismo mes y año, por 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintidós de noviembre dos mil veintitrés, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6946/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El uno de diciembre de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] de la moral [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; ocurso, al cual le recayó proveído de seis de diciembre de dos mil veintitrés, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera el original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara que el domicilio asentado en las documentales exhibidas corresponde con el inmueble visitado, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.-

3.- Dicha prevención fue desahogada a través de escrito recibido el tres de enero de dos mil veinticuatro, al que recayó proveído del ocho de enero del presente año, en el cual se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizadas para los mismos efectos a las ciudadanas que indicó en su escrito, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

4.- El veintiséis de enero 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 comparecencia del ciudadano [REDACTED] de la [REDACTED] en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, formulando alegatos de manera verbal y turnándose el presente expediente a



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

etapa de resolución.-----

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

-----**CONSIDERANDO**-----

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

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, publicado el seis de mayo de dos mil cinco, en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, 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: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL, POR FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR EL DICHO DE LA VISITADA QUIEN LO DA POR CIERTO, CON QUIEN ME PRESENTO Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y DE LA VIDEOFILMACIÓN, LE HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ME PERMITE HACER UN RECORRIDO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE, POSTERIOR A ELLO PROCEDO A DESAHOGAR EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR QUE: ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE: AL MOMENTO SE TRATA DE UN INMUEBLE TIPO NAVE COMERCIAL, DONDE OBSERVO AL INTERIOR UNA TIENDA DE VENTA DE ABARROTES EN GENERAL, TALES COMO PRODUCTOS REFRIGERADOS, ENLATADOS, EMBOTELLADOS, ARTICULOS DE PRIMERA NECESIDAD, SEMILLAS, OBSERVO REFRIGERADORES CON REFRESCOS, PRODUCTOS LÁCTEOS, OBSERVO BOTELLAS DE VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO, REFRIGERADORES CON CERVEZA EN ENVASE CERRADO, OBSERVO AREA DE CAJAS PARA COBRO Y ENTREGA DE LA MERCANCIA OFRECIDA AL PUBLICO, OBSERVO PRODUCTOS ALMACENADOS EN LA PARTE SUPERIOR DENTRO DEL INMUEBLE, SOBRE UN TAPANCO COLOCADO, EL CUAL SE ENCUENTRA HECHO A BASE DE PERFILES METÁLICOS Y MADERA, INDEPENDIENTE DE LA ESTRUCTURA Y DESMONTABLE, TENIENDO ACCESO A DICHA ÁREA POR UNA ESCALERA, EN LA PARTE EXTERIOR DEL INMUEBLE OBSERVO ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA CLIENTES Y PROVEEDORES, ASÍ COMO UNA RAMPA DE ACCESO A UN ÁREA QUE SE ENCUENTRA POR DEBAJO DE LA TIENDA, LA CUAL SE UTILIZA COMO BODEGA DE DESCARGA Y ALMACENAJE DE CROQUETAS Y PRODUCTOS PROPIOS DE LA TIENDA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE BODEGA DE ABARROTES, ARTICULOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS, VENTA DE ABARROTES Y ARTICULOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS. 3.- EN SU CASO, EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE: AL MOMENTO NO OBSERVO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR: 1082M² (MIL OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) OCUPANDO EN LA PARTE SUPERIOR DE LA NAVE COMERCIAL UN ÁREA DE 70M² (SETENTA METROS CUADRADOS) EL ÁREA DE TAPANCO, UNA SUPERFICIE DE 600 M² (SEISCIENTOS METROS CUADRADOS) EL ÁREA DE BODEGA Y VENTA EN LA PARTE A NIVEL DE BANQUETA DE LA NAVE COMERCIAL Y UNA SUPERFICIE DE 412 M² (CUATROCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS) EN LA PARTE DEL SÓTANO, DANDO EL TOTAL DE 1082 M² (MIL OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) DE APROVECHAMIENTO EN LA NAVE COMERCIAL B) EN SU CASO, EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR: AL MOMENTO NO OBSERVO APROVECHAMIENTO EXTERIOR. 5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CUAUHTEMOC Y QUINTA CERRADA DE CUAUHTEMOC, SIENDO ESTA LA MÁS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 25 MTS (VEINTICINCO METROS LINEALES), PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A) CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTICULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO, B) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL: SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, C) AVISO Y/O PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE: SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. -----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble tipo nave comercial, en cuyo interior constató una tienda de venta de abarrotes en general, tales como productos refrigerados, enlatados, embotellados, artículos de primera necesidad y semillas, asimismo observó refrigeradores con refrescos, productos lácteos, botellas de vinos y licores en envase cerrado, cajas para cobro y entrega de mercancía en el que se desarrolla el aprovechamiento consistente en bodega de abarrotes, artículos perecederos y no perecederos, venta de abarrotes y artículos perecederos y no perecederos, el cual es desarrollado en

*h*

*Q*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

una superficie de mil ochenta y dos metros cuadrados (1,082 m<sup>2</sup>), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150.-----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fue descrito lo siguiente:-----

- 1.NO EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO .-----
- 2.EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL , EN COPIA SIMPLE,CON FECHA DEL TREINTA DE MAYO DEL DOS MIL DOCE, VIGENCIA NO INDICA, FOLIO 0807/12, PARA EL DOMICILIO CARRETERA NUEVA XOCHIMILCO-TULYEHUALCO(TRAMO AV. AQUILES SERDÁN) COLONIA QUIRINO MENDOZA( PBL.O. SANTIAGO TULYEHUALCO), DELEGACIÓN XOCHIMILCO, CON SELLO DE DELEGACIÓN XOCHIMILCO DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2012, CON SELLO DE AUTORIZADO UNIDAD DEPARTAMENTAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DELEGACIÓN XOCHIMILCO.-----
- 3.EXHIBE AVISO DE DECLARACIÓN DE APERTURA PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTITRÉS DE MARZO DEL DOS MIL NUEVE, VIGENCIA 06/02/2012, FOLIO 1131/09 PARA EL DOMICILIO CARR. NUEVA XOCHIMILCO TULYEHUALCO NÚMERO 9748, COLONIA PBL.O. SANTIAGO TULYEHUALCO, C.P. 16710, DELEGACIÓN XOCHIMILCO, PARA UNA SUPERFICIE DE 1007.97M<sup>2</sup> CON GIRO MERCANTIL BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**-----

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

En este sentido, por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita, 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 uno de diciembre 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

Así las cosas, en el escrito presentado el apoderado de la interesada solicita se ordene la revocación del presente expediente, en virtud de que el verificador llevó a cabo la visita sin que para ello, previa y legalmente se hubiera entendido la diligencia con el apoderado o representante legal de la interesada, de ahí la ilegalidad del procedimiento y la violación a las formalidades esenciales del procedimiento, lo que implica la nulidad absoluta del acto administrativo .-----

También refiere que la orden de verificación adolece de número oficial, siendo que su representada tiene asignado por el Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, el número oficial nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), y que el hecho de que la autoridad emisora, haya insertado imagen en la orden de visita, no desvirtúa la omisión de cumplimiento de los requisitos de validez del acto administrativo establecidos en los artículos 6 fracciones II y III y 7 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo, lo que igualmente implica una vulneración flagrante a los derechos fundamentales de seguridad jurídica y debido proceso, aunado a que la clave catastral que aparece en la orden de verificación no coincide con la asignada al predio de su representada, lo que acredita la ilegalidad de la orden de verificación.-----

Por otra parte sostiene la ilegalidad del acto ya que contraviene lo dispuesto en los artículos 6 y 99 de la Ley de Procedimiento Administrativo pues al revisar la gaceta oficial del entonces Distrito Federal, señalada en el objeto de la orden de verificación de trato, identificó que no existe la publicación respecto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco.-----

Del análisis realizado a los planteamientos antes resumidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, ya que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la legalidad de la orden de visita; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.-----

Por último, en el apartado identificado como SEGUNDO, correlaciona el alcance de la visita de verificación con los documentos que fueron ofrecidos como prueba de su parte, asimismo afirma que cumple con los puntos establecidos en la orden, documentales que mas adelante serán analizadas por esta resolutora.-----

En cuanto a los alegatos, en la audiencia de ley celebrada, el apoderado de la moral interesada, ratificó en todas y cada una de sus partes sus escritos el de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el uno de diciembre de dos mil veintitrés y su desahogo de prevención presentado el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

tres de enero del presente año, por lo que no existen argumentos de derecho adicionales en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.-

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, la mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que, atendiendo al 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, por lo que se precisa que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

- 1.- Copia certificada por Notario del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con folio MUVE8026908 SEDUVI, con fecha de expedición del dieciocho de diciembre de dos mil ocho, para el inmueble ubicado en calle Carretera Nueva Xochimilco-Tulyehualco, número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), Colonia Pueblo Santiago Tulyehualco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710), demarcación territorial Xochimilco, prueba que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 2.- Copia Certificada certificada por Notario del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con folio 1131/09, de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve, a favor del establecimiento denominado [REDACTED], ubicado en calle Carr. Nueva Xochimilco Tulyehualco, número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), Colonia Pblo Santiago Tulyehualco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710), demarcación territorial Xochimilco; prueba que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.
- 3.- Copia certificada por Notario del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con folio MUVE8041208 SEDUVI, con fecha de expedición del dieciocho de diciembre de dos mil ocho, para el inmueble ubicado en calle Carretera Nueva Xochimilco-Tulyehualco, número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), Colonia Pueblo Santiago Tulyehualco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710),



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

demarcación territorial Xochimilco, prueba que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

4.- Copia Certificada por Notario del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con folio 1140/09, de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve, a favor del establecimiento denominado [REDACTED], ubicado en calle Carr. Nueva Xochimilco Tulyehualco, número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), Colonia Pblo Santiago Tulyehualco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710), demarcación territorial Xochimilco; prueba que se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

5.- Impresión del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio XOAVREG2023-11-300000044435, Clave de establecimiento mercantil denominado XO2023-11-30AVBA-00032886, de fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés, a favor del establecimiento mercantil denominado [REDACTED], ubicado en calle Carretera Nueva Xochimilco-Tulyehualco, número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), Colonia Pueblo Santiago Tulyehualco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710), demarcación territorial Xochimilco; la cual 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 que se le otorga valor probatorio pleno.

6.- Impresión del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio XOAVREG2023-11-300000044439, Clave de establecimiento mercantil denominado XO2023-11-30AVBA-00032890, de fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés, a favor del establecimiento mercantil denominado [REDACTED], ubicado en calle Carretera Nueva Xochimilco-Tulyehualco, número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), Colonia Pueblo Santiago Tulyehualco, código postal dieciséis mil setecientos diez (16710), demarcación territorial Xochimilco; la cual 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 que se le otorga valor probatorio pleno.

7.- Copia certificada por Notario de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio número 0807/12, con fecha de expedición treinta de mayo de dos mil doce, para el predio ubicado calle Carretera Nueva Xochimilco Tulyehualco (tramo v. Aquiles Serdán), número nueve mil setecientos cuarenta y ocho (9748), colonia Quirino Mendoza (Pblo. Santiago Tulyehualco), demarcación territorial Xochimilco; misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento al que se le otorga valor probatorio pleno.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación durante la visita consistentes en la ejecución del aprovechamiento de “bodega de abarrotes, artículos perecederos y no perecederos, venta de abarrotes y artículos perecederos y no perecederos”, en una superficie de mil ochenta y dos metros cuadrados (1082 m<sup>2</sup>).

En ese sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

**Artículo 21. (...)**

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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023**

Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió los certificados descritos en los numerales **1** y **3** del considerando **III** del presente fallo, identificados con los números de folio MUVE8026908 SEDUVI y MUVE8041208 SEDUVI ambos de fecha dieciocho de diciembre de dos mil ocho, los cuales, de acuerdo al contenido del artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de su emisión, una vez ejercido dicho Certificado 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023**

actividades diversas al ejercido con el mismo.-----

Así pues, la persona visitada presentó copia certificada de los Avisos de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con folios 1131/09 y 1140/09, ambos de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve, a favor del establecimiento visitado, de los que se desprende que los aprovechamientos destinados a ejecutar para el establecimiento con denominación [REDACTED], serían los de “BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y NO PERECEDEROS” y “MINISUPER; CON VINATERIA”, y tomando en consideración que la actividad observada por el personal especializado en funciones de verificación fue la de bodega de abarrotes, artículos perecederos y no perecederos, venta de abarrotes y artículos perecederos y no perecederos, por tanto, demuestra que ejerció el derecho conferido, con los certificado de zonificación, por lo que es de señalar que dichos certificados se encontraban vigentes al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlos en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Por consiguiente, del análisis a los Certificados de estudio, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **HM/3/30** [Habitacional Mixto, tres (3) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20 %) mínimo de área libre]; y que los aprovechamientos de Minisúperes con Vinatería, alquiler de bodega de productos perecederos y no perecederos, se encuentran PERMITIDOS para el inmueble en donde se ubica el establecimiento visitado, en una superficie de mil doscientos cincuenta y siete punto noventa y siete metros cuadrados (1,257.97 m<sup>2</sup>). -----

Consecuentemente, tomando en cuenta lo observado por el verificador quien advirtió que en el establecimiento verificado se desarrolla la actividad de “bodega de abarrotes, artículos perecederos y no perecederos, venta de abarrotes y artículos perecederos y no perecederos” en una superficie de mil ochenta y dos metros cuadrados (1082 m<sup>2</sup>), la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

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

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

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

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

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023

paisaje urbano y de equipamiento urbano".

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

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

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes que fueron ofrecidas y admitidas, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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

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

**Artículo 87.** Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que el establecimiento verificado en el que se desarrolla la actividad de "bodega de abarrotes, artículos perecederos y no perecederos, venta de abarrotes y artículos perecederos y no perecederos" en una superficie de mil ochenta y dos metros cuadrados (1082 m<sup>2</sup>), al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; no obstante lo anterior se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la interesada 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA  
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN  
Y CALIFICACIÓN



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1060/2023**

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 el contenido del presente fallo, a la persona moral [REDACTED], por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de las ciudadanas [REDACTED], en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

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

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

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma 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. Á. MONSERRAT CASTILLO GANDARILLA