



2024
FELIPE CARRILLO
PUERTO
REMEMÉRITO DEL PROLETARIADO,
REVOLUCIONARIO Y DEFENSOR
DEL MAYA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Aquiles Serdán, número trescientos ochenta y ocho (388), colonia Guadalupita, demarcación territorial Xochimilco, Ciudad de México, con denominación "ZORRO", cuenta catastral número [REDACTED], identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; y:

RESULTANDO

1.- El veintisiete 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 veintinueve del mismo mes y año, por María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 uno de diciembre dos mil veintitrés, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7208/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El trece de diciembre de dos mil veintitrés, se recibieron en la oficialía de partes de este Instituto, dos escritos signados por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como [REDACTED] de la moral [REDACTED] a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.

3.- Derivado de lo anterior, en proveído de dos de enero de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito de cuenta, por acreditado el interés de la promovente, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, así también se tuvo por ofrecidas y admitidas las pruebas que guardan relación con el objeto de la orden de visita de verificación emitida en el presente expediente.

4.- El veintitrés 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], [REDACTED] de la moral interesada en el presente procedimiento, en el que se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, así como a los ciudadanos señalados para tales efectos, en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México asimismo se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos en forma verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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, respectivamente, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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 SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CON NÚMERO DE EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/1073/2023, POR ASI COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL, FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ CORROBORARLO CON EL VISITADO, CON QUIEN ME PRESENTO Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA, DE LA FILMACIÓN Y DEL PROCEDIMIENTO A SEGUIR, PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED], POR CONDUCTO DEL C. [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/ O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, A LO QUE SOY ATENDIDO EL C. [REDACTED] A QUIEN LE HAGO ENTREGA DE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL; UNA VEZ EN EL INTERIOR Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, 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 DEL INMUEBLE: SE TRATÓ DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DESARROLLADO EN INMUEBLE TIPO NAVE INDUSTRIAL CON MUROS DE CONCRETO ARMADO. PAREDES DE LADRILLO Y TECHO DE LAMINA ACANALADA Y CON DOS NIVELES DE CONSTRUCCIÓN. EN LA QUE SE OBSERVA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EL CUAL SE ENCUENTRA DIVIDIDO EN DOS AREAS AREA DE SERVICIO Y AREA DE BODEGA O PROVEDORES , EN AREA DE SERVICIO SE OBSERVA ESTACIONAMIENTO, AL INTERIOR SE OBSERVA UN AREA DE CAJAS DE COBRO. CONTIGUO A ESTA LOS PASILLOS CON ANAQUELES CON ABARROTES, PERECEDEROS, CERVEZA, VINOS Y LICORES CON VENTA EN ENVASE CERRADO, DULCES . TAMBIEN SE OBSERVA UN MOSTRADOR PARA VENTA EXCLUSIVA DE MEDICAMENTOS Y CIGARROS EN CAJETILLA CERRADA. POR LO REFERENTE AL AREA DE BODEGA Y PROVEDORES SE OBSERVA UN SEGUNDO ESTACIONAMIENTO, AL INTERIOR DE LA BODEGA SE OBSERVA PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE HERRERIA CON ZONA DE REFRIGERACIÓN, DE LOCKERS DE TRABAJADORES, COMEDOR DE TRABAJADORES, UN NUCLEO SANITARIO Y EL RESTO DE LA BODEGA CON TARIMAS CON PRODUCTOS PROPIOS DEL GIRO.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: TIENDA DE ABARRORES CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO . MEDICAMENTOS FARMACÉUTICOS Y PERECEDEROS 3.- (EN SU CASO) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE: NO SE OBSERVA USO EXTERIOR 4.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 3.436.93 TRESMIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO , EXTERIOR: NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO EXTERIOR 5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA: ENTRE LAS CALLES DE MARCO ANTONIO LANZ GALERA A TREINTA METROS DE DISTANCIA Y SEGUNDA CERRADA DE BOSQUE , SIENDO LA PRIMERA LA ESQUINA MAS PROXIMA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- SI EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL :B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL:C.- SI EXHIBE PERMISO VICENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE IMPACTO VECINAL, EMITIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE.-----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un establecimiento mercantil desarrollado en un inmueble tipo nave industrial dividido en dos áreas, una de servicio y otra de bodega o proveedores, en donde constató el aprovechamiento de tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, medicamentos, farmacéuticos y perecederos, el cual es desarrollado en una superficie de tres mil cuatrocientos treinta y seis punto noventa y tres metros cuadrados (3,436.93 m2), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM150.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL SIETE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTE, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO NÚMERO 44492-151TOJE20D. -----
- 2. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. -----
- 3. EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTIUNO, VIGENCIA PERMANENTE, FOLIO XOAVAP2021-01-2000315672, CON GIRO DE OTRO- MINISUPER, TIENDA DE ABARROTES, PERFUMERÍA, FARMACIA, SUPERMERCADO, VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO. -----

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 de los escritos de observaciones ingresados en la oficialía de partes de este Instituto el trece de diciembre de dos mil veintitrés, o cursos que son interpretados 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. -----

Así las cosas, en el primer escrito presentado el apoderado de la interesada señala que tanto la orden de visita como el acta están indebidamente fundadas y motivadas ya que no se advierte una adecuada delegación de facultades, en ese mismo sentido señala que la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central, no acredita su competencia para emitir la orden de visita de verificación administrativa en sustitución de la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa, por lo que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

asegura que el presente procedimiento se encuentra viciado de origen; el segundo escrito no contiene observaciones a analizar, pues se trata de un alcance mediante el cual exhibió diversas documentales.

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.

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 de observaciones ingresados en la Oficialía de Partes de este Instituto el trece de diciembre de dos mil veintitrés, 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.- Original de la Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio 02432001, de fecha veintitrés de abril de dos mil uno, expedida por el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo de la Alcaldía Xochimilco para el inmueble visitado, 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/1073/2023

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 44492-151TOJE20D, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, Folio XOAVAP2021-01-2000315672, y clave del establecimiento XO2021-01-20AVBA00315672, para el inmueble materia del presente procedimiento, misma que es valorada 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, toda vez que se trata de un documento registrado a través de la plataforma informática de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

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 "tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, medicamentos, farmacéuticos y perecederos". -----

Con relación a la prueba consistente en el original de la Constancia del número Oficial con número de folio 02432001, de fecha veintitrés de abril de dos mil uno, expedida por el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo de la Alcaldía Xochimilco para el inmueble visitado, esta autoridad advierte que con la misma se acredita el domicilio y número oficial del inmueble materia del presente procedimiento. -----

En esa guisa, 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, 15 Bis, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

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

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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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 el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 44492-151TOJE20D, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual, de acuerdo al contenido del artículo 158 transcrito, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, una vez ejercido el derecho conferido en dicho Certificado no se requerirá actualización, mientras no se modifique el uso. -----

Así pues, la persona visitada presentó el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veinte de enero de dos mil veintiuno, Folio XOAVAP2021-01-2000315672, clave del establecimiento XO2021-01-20AVBA00315672, para el inmueble materia del presente procedimiento, del que se desprende que el aprovechamiento destinado a ejecutar para el establecimiento con denominación "ZORRO ABARROTERO", ubicado en Aquiles Serdán, número trescientos ochenta y ocho (388), Colonia Guadalupe, demarcación territorial Xochimilco, código postal dieciséis mil setecientos cuarenta (16740), Ciudad de México, sería el de "MINISUPER, TIENDA DE ABARROTES, PERFUMERIA, FARMACIA, SUPERMERCADO, VENTA DE PRODUCTO ALIMENTICIOS BEBIDAS Y TABACO", y tomando en consideración que la actividad observada por el personal especializado en funciones de verificación fue la de tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, medicamentos, farmacéuticos y perecederos, por tanto, demuestra que ejerció el derecho conferido, con el precitado certificado de zonificación, por lo que es de señalar que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación. -----

Por consiguiente, del análisis al Certificado de estudio, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **HM/3/30** [Habitacional Mixto, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre]; resultando que de la Tabla de Usos del Suelo permitidos en la zonificación referida, se desprende que los aprovechamientos de "Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes (...), farmacias, boticas y droguerías" "Vinaterías" se encuentran PERMITIDOS para el inmueble en donde se ubica el establecimiento visitado. -----

Consecuentemente, al haber acreditado el uso de suelo de Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, farmacias, boticas, droguerías y vinatería y tomando en cuenta lo observado por el verificador quien advirtió que en el establecimiento verificado se desarrolla la actividad de "tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, medicamentos, farmacéuticos y perecederos", 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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 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; (...)

No obstante lo anterior, **se conmina a la persona visitada**, para que desarrolle únicamente los aprovechamientos permitidos en la zonificación aplicable, particularmente, Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, farmacias, boticas, droguerías y el de vinatería, señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 44492-151TOJE20D, de fecha siete de octubre de dos mil veinte, emitido para el inmueble que alberga el establecimiento materia del presente procedimiento.

Consecuentemente, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1073/2023

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 “tienda de abarrotes con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, medicamentos, farmacéuticos y perecederos”, 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 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 administrativo a la persona moral [REDACTED], por conducto de su [REDACTED] el ciudadano [REDACTED] o a través de los ciudadanos [REDACTED] autorizados en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio 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. A. MONSERRAT CASTILLO

REVISÓ DAT:
LIC. MIGUEL A. ESQUERRA SÁNCHEZ