



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

En la Ciudad de México, a ocho de marzo de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida 6, número trescientos diecisiete (317), colonia General Ignacio Zaragoza, demarcación territorial Venustiano Carranza, código postal quince mil (15000), Ciudad de México, con denominación "San Antonio"; identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El dieciséis de enero de dos mil veinticuatro 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 diecisiete del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, 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 veintidós de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/282/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- En fecha veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] del establecimiento verificado, 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; curso al cual le recayó proveído del uno de febrero de dos mil veinticuatro, a través del cual se tuvo por recibido el escrito presentado por el promovente, por reconocido su interés y por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones, 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.

3.- Con fecha veintitrés de febrero 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] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, por formuladas manifestaciones en la etapa de alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

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 Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco, 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 establecimiento 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 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 administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación, 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/55/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO POR LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE MÉRITO. ADÉMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO, ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA EN EL INMUEBLE Y DE LA FILMACIÓN, Y SOLICITO LA PRESENCIA DE LAS PERSONAS A LAS QUE SE DIRIGE LA MULTICITADA ORDEN, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] CON CARÁCTER DE [REDACTED] QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE Y BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. 1.- OBSERVO UN INMUEBLE CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, AMBOS DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR. EN UNA SECCIÓN DE LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DONDE SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN "SAN ANTONIO", MISMO QUE OCUPA EL LOCAL COMERCIAL Y UNA SECCIÓN DE PATIO, QUE SE ENCUENTRA TECHADA CON POLICARBONATO. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SE ENCUENTRA ABIERTO Y EN FUNCIONAMIENTO. OBSERVANDO EN EL LOCAL UNA SECCIÓN PARA ATENCIÓN A CLIENTES Y UN MOSTRADOR DONDE SE EXHIBE CARNE DE POLLO CRUDA, ASÍ COMO ÁREA DE COBRO. EN LA SECCIÓN DEL PATIO, A LA CUAL LOS CLIENTES NO TIENEN ACCESO, SE ENCUENTRAN MESAS DE TRABAJO PARA LA MANIPULACIÓN Y CORTE DE LA CARNE DE POLLO, ASÍ COMO CAJAS DONDE SE ALMACENA EL PRODUCTO. EL RESTO DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE POLLERÍA (VENTA DE CARNE CRUDA DE POLLO) EN UNA SECCIÓN DE PLANTA BAJA. EL RESTO ES HABITACIONAL. 3.- NO OBSERVO AL MOMENTO APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 162.52 (CIENTO SESENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y DOS) METROS CUADRADOS; B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR: 72.4 (SETENTA Y DOS PUNTO CUATRO) METROS CUADRADOS. AL EXTERIOR NO OBSERVO APROVECHAMIENTO. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES 55 Y 53, Y SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE AVENIDA 8 Y CALLE 55. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B.- EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. C.- EXHIBE AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE MERCANTILES, DE AQUELLOS QUE OPERAN CON DECLARACIÓN DE APERTURA, PARA EN LO SUCESSIVO FUNCIONEN CON AVISO PARA OPERAR ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO, DESCRITO LÍNEAS ARRIBA.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación medularmente señaló que se trata de un inmueble con dos cuerpos constructivos, ambos de planta baja y un nivel superior, observando en una sección de la planta baja un establecimiento mercantil con denominación "San Antonio" con aprovechamiento de pollería (venta de carne cruda de pollo) en una superficie de setenta y dos punto cuatro metros cuadrados (72.4m²), en el que se observa una área de atención a clientes, un mostrador y área de cobro; asimismo, se advirtió en el patio mesas de trabajo para el corte de carne de pollo cruda y cajas de almacenamiento para el producto, el resto del inmueble es de uso habitacional unifamiliar; la medición fue determinada utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150.

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron los instrumentos siguientes:

1. EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTINUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA, DOCUMENTO CON FOLIO 54812-151G0CA23D, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, INDICA ZONIFICACIÓN HC/3/20/Z, LA SUPERFICIE MÁXIMA PERMITIDA PARA EL APROVECHAMIENTO DE COMERCIO, ÚNICAMENTE PERMITIDA EN PLANTA BAJA ES DE 153.39 (CIENTO CINCUENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y NUEVE) METROS CUADRADOS, ENTRE LOS USOS DEL SUELO PERMITIDOS SE ENCUENTRA POLLERÍAS.

2. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, EN COPIA SIMPLE, VIGENCIA NO INDICA, COPIA SIMPLE POCO LEGIBLE, SIN QUE SE PUEDA OBSERVAR LA FECHA DE EMISIÓN O FOLIO DEL DOCUMENTO, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

3.EXHIBE AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE 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, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTINUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, DOCUMENTO CON FOLIO VCAVREG2023-08-290000034149, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE COMERCIO AL POR MENOR DE CARNE DE AVES.

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, se presumen 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 y por lo que toca a las documentales exhibidas al momento de la visita, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 54812-151GOCA23D, de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de 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 VCAVREG2023-08-290000034149, esta autoridad advierte que las mismas también 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 realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por el ciudadano [REDACTED] en la oficialía de partes de este Instituto el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, 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, el promovente expone que con las probanzas aportadas se acredita el legal funcionamiento de la negociación mercantil; consecuentemente, dichas instrumentales se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ---

Asimismo, el promovente manifiesta que este Instituto de Verificación Administrativa es incompetente para ordenar la práctica de una visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano, al respecto resulta oportuno precisar que, como bien lo señala, la materia sobre la cual versa el presente procedimiento es Desarrollo Urbano, lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 14



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

apartado A, fracción I, inciso c) y IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, precepto normativo que, contrario a lo que refiere el promovente, faculta a este organismo descentralizado en materia de verificación administrativa, mismo que se reproduce para mayor referencia:-----

Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

Artículo 14.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Alcaldías tienen las siguientes competencias:-----

A. El Instituto tendrá las atribuciones siguientes:-----

I. Practicar visitas de verificación administrativa en materias de:-----

c) Desarrollo Urbano;-----

IV. Velar, en la esfera de su competencia, por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas vinculadas con las materias a que se refiere la fracción I, y-----

Atento a lo citado, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se le faculta para verificar en materia de desarrollo urbano, en consecuencia las visitas y procedimientos de verificación administrativa pueden versar en dicha materia, como es el caso del presente procedimiento.-----

Por otro lado, durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la persona compareciente en la etapa de alegatos realizó de manera verbal manifestaciones relativas a ratificar el escrito de observaciones presentado en la oficialía de partes de este Instituto, el veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, 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.-----

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 y que se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Copia certificada por notario público ciento setenta y cinco (175) de la Ciudad de México, de la Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento y Número Oficial con número de folio cero ochocientos setenta y cinco (0875), de fecha dieciocho de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, expedida por la entonces Delegación Venustiano Carranza del Departamento del Distrito Federal; la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

- 2) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 35527-151MAJU13, con fecha de expedición veintiséis de noviembre de dos mil trece, respecto del inmueble verificado; la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental cuya valoración queda al arbitrio de esta autoridad, atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.-----
- 3) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 54812-151GOCA23D, de fecha de expedición veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, respecto del inmueble visitado; la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 4) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio número 82531-151GOCA23D, con fecha de expedición dos de enero de dos mil veinticuatro, respecto del inmueble verificado; la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción II y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental 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, de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, con número de folio VCAVREG2023-08-290000034149 y clave del establecimiento VC2014-11-12NAVBA00128953, para el establecimiento visitado, con denominación "POLLERÍA CAMILO", la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 6) Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o demarcación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, de fecha dos de enero de dos mil veinticuatro, con número de folio VCAVACT2024-01-020000046446 y clave del establecimiento VC2014-11-12NAVBA00128953, para el establecimiento verificado, con denominación "POLLOS SAN ANTONIO", la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- 7) Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o demarcación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, de fecha dos de enero de dos mil veinticuatro, con número de folio VCAVACT2024-01-020000046447 y clave del establecimiento VC2014-11-12NAVBA00128953, para el establecimiento visitado; la cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción III y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.-----

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 un establecimiento mercantil con denominación "San Antonio", con aprovechamiento de pollería (venta de carne cruda de pollo) en una superficie de setenta y dos punto cuatro metros cuadrados (72.4m²).-----

Es oportuno precisar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Uso de Suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

toda vez que en dicho documento público 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 de su Reglamento, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

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. -----

En ese sentido, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 82531-151GOCA23D, con fecha de expedición dos de enero de dos mil veinticuatro para el domicilio verificado, documental que se encuentra vigente a la fecha de la visita de verificación en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se advierte que al establecimiento materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, tres (3) niveles máximo de construcción, 20% de área libre). -----

Dicho lo anterior, de la tabla de usos permitidos contenida en el Certificado antes citado, la cual es una reproducción de la tabla de usos del suelo consignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco, se pudo advertir que el aprovechamiento consistente en "**pollerías**" se encuentra dentro de los usos **PERMITIDOS** para su ejecución en el inmueble visitado. -----

Por su parte, el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, asentó que el aprovechamiento desarrollado en planta baja al momento de la diligencia es de "pollería (venta de carne cruda de pollo)", en una superficie de setenta y dos punto cuatro metros cuadrados (72.4m²). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

Por lo tanto, esta autoridad determina que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento, en relación 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. -----

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

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

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

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

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

Por último, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes ofrecidas en el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veintinueve de enero de dos mil veinticuatro y desahogadas en la audiencia de ley, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/55/2024

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, toda vez que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano; dejando 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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado.

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 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], en el domicilio autorizado para tal efecto, ubicado en [REDACTED].

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar 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 al calce 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. SASHA VANESSA RENTERÍA HERNÁNDEZ

REVISÓ:
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ