



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Enrique Adame Macías Manzana ciento sesenta y dos (162), Lote dos mil ochocientos cuarenta y cinco (2845), colonia Santa Martha Acatitla Norte, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil ciento cuarenta (09140), Ciudad de México, con denominación "Miscelanea Lizeth", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; atento a los siguientes: -----

----- RESULTANDOS -----

- 1.- El veinte de febrero 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 veintiuno del mismo mes y año, por Luis Gerardo Villegas Galicia 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 marzo del año que transcurre, mediante el número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1110/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----
- 2.- Con fecha cuatro de marzo del año dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, mediante el 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 asunto. -----
- 3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído de fecha siete de marzo del dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito de cuenta, no obstante se previno al ciudadano [REDACTED] exhibiera el original o copia certificada de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con la que demostrara que el establecimiento señalado en el aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto, ubicado en calle Enrique Adame Macías número exterior manzana ciento sesenta y dos (162), número interior lote veinticinco (25) A, colonia Santa Martha Acatitla Norte, demarcación territorial Iztapalapa, se trata del mismo inmueble verificado. -----
- 4.- Por lo anterior, en fecha veinte de marzo del año dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ocurso al cual le recayó auto de fecha veinticinco de marzo del año en curso, en el que se tuvo por recibido el escrito referido, así como por acreditado el interés del promovente en el presente procedimiento que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----
- 5.- Seguida la secuela procesal, el diecisiete de abril del dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED]; desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución en términos del artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación 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 Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho, 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. -----

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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES **HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS**: UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON EL VISITADO, LA NOMENCLATURA Y TRAS COINCIDIR LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN E VISITA DE VERIFICACION, SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR, PROPIETARIO O POSEEDOR, ATENDIENDO ME EL C VISITADO EN CALIDAD DE [REDACTED], PROCEDO A DESAHOGAR LOS PUNTOS SOLICITADOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION:1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA COLOR ROJO CON ESTABLECIMIENTO EN PLANTA BAJA DENOMINADO MISCELANEA LIZETH DONDE AL INTERIOR OBSERVO UN ESTANTE COMO VITRINA CON PRODUCTOS DE ABARROTES VARIOS Y AL INTERIOR OBSERVO TRES REFRIGERADORES CON BEBIDAS REFRESCANTES Y CERVEZA ASI COMO ESTANTES CON ABARROTES VARIOS TAMBIEN AL INTERIOR, ASÍ MISMO OBSERVO AL FONDO UN ÁREA DE SANITARIO PARA EL PERSONAL DE LA MISCELÁNEA, NO OMITO MENCIONAR QUE AL INTERIOR OBSERVO UNA PARED CON BOTELLAS DE VINO VACÍAS COLOCADAS COMO ADORNO Y UNA BOTELLA DE ALCOHOL ABIERTA DE USO PERSONAL DEL PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO.3.-AL EXTERIOR NO SE OBSERVA NINGUNA ACTIVIDAD AL MOMENTO DE LA PRESENTE.4.- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES ES LA SIGUIENTE:A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (404M2).B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE DIECISIETE PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (17.37M2).5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CUTBERTO AROCHE Y ELISSA ACUÑA Y ROSETI SIENDO ESTÁ ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA ESTANDO A VEINTICINCO METROS (25M).CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL APARTADO A.-, B.- Y C.- LOS DOCUMENTOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación advirtió de manera medular un inmueble en planta baja y un nivel fachada de color rojo con establecimiento en planta baja denominado “Miscelanea Lizeth”, observándose al interior un estante como vitrina con productos de abarrotes varios, al interior se apreció tres refrigeradores con bebidas refrescantes y cerveza, así como estantes con diversos abarrotes, de igual forma se observó una pared con botellas de vino vacías como adornos y una botella de alcohol abierta de uso personal del propietario del establecimiento; razones por la que el personal ejecutor indicó que el aprovechamiento desarrollado en el interior del inmueble es de “tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado” realizado en una superficie de diecisiete punto treinta y siete metros (17.37 m²), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las siguientes documentales:-----

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL,CON FECHA DEL CINCO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, PARA EL DOMICILIO ENRIQUE ADAME MACIAS MANZANA 162 LOTE 25-A CON NÚMERO DE FOLIO 56396-151AVRI23D.-----
3.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE, PARA EL DOMICILIO ENRIQUE ADAME MACIAS MANZANA 162 LOTE 25-A CON NÚMERO DE FOLIO IZTAVAP2023-09-06000035112 PARA EL GIRO DE TIENDA DE ABARROTES ULTRAMARINOS Y MISCELÁNEAS -----

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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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.

Ahora bien, en relación a las documentales restantes exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentadas durante la substanciación del presente 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 cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto a su aspecto formal como material, pues la armonización permite correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

Bajo ese contexto, es de precisar que de las manifestaciones vertidas por el ciudadano [REDACTED], en su escrito de observaciones, se circunscriben a sostener que el giro explotado dentro del inmueble que nos ocupa, es de tienda de abarrotes y que no se realiza la venta de bebidas alcohólicas al cope; aserto que se encuentra en sintonía con las observaciones asentadas en el acta de visita en la que el personal especializado asentó que el aprovechamiento observado al interior del inmueble es tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado. Atento a lo anterior esta autoridad determina que por cuestión de orden y claridad resulta conducente proceder al análisis y valoración de la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 56396-151AVRI23D, con fecha de expedición cinco de septiembre de dos mil veintitrés, para el inmueble ubicado en calle Enrique Adame Macías, manzana 162 (ciento sesenta y dos) lote 25 (veinticinco) A, colonia Santa Martha Acatitla Norte, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09140 (cero nueve mil ciento cuarenta; mismo que fue aportado en vía de prueba por la persona interesada, respecto del cual se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **HC/2/40** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, dos (2) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento (40 %) mínimo de área libre], así como también se advierte que dentro del listado de usos del suelo permitidos se encuentran los de "misceláneas, tiendas de abarrotes y vinaterías". En mérito de lo anterior, resulta inconducente entra al análisis y valoración del material probatorio restante del sumario, pues a nada práctico conduciría ya que el uso de suelo permitido es el mismo que se advierte por el personal especializado es decir tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado; de ahí que resulta inconcuso el cumplimiento de la normatividad materia de verificación; y lo anterior se ve robustecido de la Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2023-09-060000035112, Clave del establecimiento IZT2023-09-06AVBA-00023263, de fecha seis de septiembre de dos mil veintitrés, para el establecimiento ubicado en calle Enrique Adame Macías, manzana 162 (ciento sesenta y dos) lote 25 (veinticinco) A, colonia Santa Martha Acatitla Norte, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09140 (cero nueve mil ciento cuarenta), con denominación "MISCELANEA LIZETH", misma que se valora 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.

III.- En mérito de lo antes reseñado, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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, 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 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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.-----

Expuesto lo anterior, y toda vez que fue ofrecida como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 56396-151AVRI23D, con fecha de expedición cinco de septiembre de dos mil veintitrés, para efectos de determinar su vigencia, esta autoridad se impuso del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprende que su vigencia podrá ser de uno o dos años a elección de la parte interesada, y que ésta será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, o bien, una vez ejercido el derecho conferido, no será necesario tramitar un nuevo Certificado, con la salvedad que se cambie el uso o superficie para el que fue expedido. -----

Así pues, la persona visitada presentó el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, IZTAVAP2023-09-060000035112, Clave del establecimiento IZT2023-09-06AVBA-00023263, de fecha seis de septiembre de dos mil veintitrés, a favor del establecimiento visitado, del que se desprende que el aprovechamiento destinado a ejecutar para el establecimiento con denominación "MISCELANEA LIZETH", ubicado en Enrique Adame Macías, manzana 162 (ciento sesenta y dos) lote 25 (veinticinco) A, colonia Santa Martha Acatitla Norte, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09140 (cero nueve mil ciento cuarenta), es el de "comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas", mismo que fue el observado por el personal especializado en funciones de verificación, 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: **HC/2/40** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, dos (2) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento (40 %) mínimo de área libre], así como también se advierte que dentro del listado de usos del suelo permitidos se encuentran los de "misceláneas, tiendas de abarrotes y vinaterías". -----

En consecuencia, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación el establecimiento con denominación "MISCELANEA LIZETH", cuyo aprovechamiento desarrollado es el de "Tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado"; observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

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: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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.

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 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.

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 cerveza en envase cerrado"; 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/189/2024

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 al ciudadano [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. Erika Díaz Camello