Expediente: INVEACDMX/OV/DU/199/2024

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Emiliano Zapata, número ochenta y cuatro Bis (84 Bis), interior B, colonia Santa María Tomatlán, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero cuatro mil seiscientos (04600), Ciudad de México, con denominación "EL RANCHO ESCONDIDO", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en autos del expediente que nos ocupa; atento a los siguientes: ----------
---

---------- **R E S U L T A N D O S** ----------

1.- El veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro, se emitió la 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 veintidós del mismo mes y año, por Marisa Angelina Portales Rioseco, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas por esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1021/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------
---

2.- El siete de marzo de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted], quien refirió ser [redacted] del establecimiento objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas 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 doce de marzo de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido el escrito de cuenta, por reconocido el interés del promovente en el procedimiento en que se actúa, por señalado el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y por autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a la persona referida en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. ----------
---

4.- Seguida la secuela procesal, el cinco de abril de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [redacted], desahogándose las pruebas admitidas y sin que haya presentado 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: ----------
---

----------**C O N S I D E R A N D O S** ----------

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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 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 analisis 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**: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORADA DE QUE SE TRATA DEL CORRECTO POR ASÍ SEÑALARLO NOMENCLATURA Y PLACAS OFICIALES, ASÍ COM9 TAMBIÉN POR COINCIDIR SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS CON LAS DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES, CON ACCESO SOBRE LA CALLE FRESNO, ABIERTO Y EN FUNCIONAMIENTO AL M9MENTO DE LA PRESENTE. SE ADVIERTE AL INTERIOR CONGELADOR CON BOLSAS DE H8ELO EN SU INTERIOR, DOS REFRIGERADORES CON REFRESCOS, JUGOS EMBOTELLADOS Y CERVEZAS EN DIFERENTES TAMAÑOS Y MARCAS., DOS RACKS CON BOTANAS, ANAQUEL CON VINOS, LICORES, RONES, TEQUILA,S, WHISKEYS, VODKAS, ASIMISMO SE ADVIERTE AL FONDO DEL LOCAL, EL CUAL NO CUENTA CON ACCESO AL PÚBLICO, ATIENDEN A TRAVÉS DE PROTECCIÓN METÁLICA, SE OBSERVA UNA CAMA, PANTALLA DE TV, MESA Y UN BAÑO; 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE VENTA DE BOTANA CERRADA, REFRESCOS, JUGOS EMBOTELLADOS, BOTELLAS DE

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN DIFERENTES PRESENTACIONES Y CONTENIDOS, HIELO Y PAPEL DE BANO POR PIEZA: 3. - NO SE ADVIERTE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR AL MOMENTO; 4.- A.) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 15 (QUINCE) METROS CUADRADOS, B) NO CUENTA CON APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR AL MOMENTO; 5.= SE UBICA ENTRE LA AVENIDA TLAHUAC Y CALLE FRESNO,, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA Y CUENTA CON UNA DISTANCIA CON RESPECTO A ÉSTA DE 3 (TRES METROS),. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE PUNTOS A. I., II. Y III.; B. Y C. LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS POR EL VISITADO, FUERON DESCRITOS EN EL ÁREA CORRESPONDIENTE A DOCUMENTACIÓN DE ESTA ACTA----------

---

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un establecimiento mercantil que atiende a través de una protección metálica ubicado en la planta baja de un inmueble constituido de dos (2) niveles sobre nivel de banqueta, cuyo acceso es sobre calle Fresno, constatando al interior dos (2) refrigeradores con refrescos, jugos embotellados, cervezas en diferentes tamaños y marcas, dos (2) racks con botanas, anaquel con vinos, licores, rones, tequilas, whisky y vodkas, advirtiendo al fondo una cama, pantalla de televisión, mesa y un baño; razones por las que el verificador indicó que el aprovechamiento desarrollado en el establecimiento visitado es de "venta de botana cerrada, refrescos, jugos embotellados, botellas de bebidas alcohólicas en diferentes presentaciones y contenidos, hielos y papel de baño por pieza", realizado en una superficie de quince metros cuadrados (15 m^2), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. ----------

---

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

---

.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO DIGITAL, EN ORIGINAL,CON FECHA DEL TRECE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA PERMANENTE EN TANTO NO SE REALICE CAMBIO DE GIRO O DE SUPERFICIE , FOLIO NO. 1563-151MAFE24D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON SUPERFICIE 215 (DOSCIENTOS QUINCE) METROS CUADRADOS. ----------

EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL TRECE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, VIGENCIA PERMAN3NTE, FOLIO IZTAVAP2024-01-130000047354 PARA LA DENOMINACIÓN Y DOMICILIO INDICADOS EN LA ORDEN, SUPERFICIE 17 (DIECISIETE) METROS CUADRADOS, CON GIRO: COMERCIO AL POR MENOR EN TIENDA DE ABARROTES, ULTRAMARINOS Y MISCELANEOS.----------

---

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. ----------

---

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. ----------

---

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el siete 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 su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato. ----------

---

Manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----------

---

Por otro lado, en virtud de que se hizo constar la incomparecencia del promovente en la audiencia de ley, aunado que no fue presentado escrito mediante el cual formulara alegatos, no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar pronunciamiento alguno. ----------

---

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las 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, y que se hacen consistir en las siguientes: ----------

---

> **1.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 1563-151MAFE24D, de fecha de expedición trece de enero de dos mil veinticuatro, emitido a favor del inmueble visitado, 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. ----------
>
> ---
>
> **2.-** Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2024-01-130000047354, clave de establecimiento IZT2024-01-12AVBA-00034751, de trece de enero de dos mil veinticuatro, para el predio objeto del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, toda vez que se trata de un registro realizado en plataforma a cargo 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 adscrita a este Instituto, en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente señaló que observó un establecimiento, en donde se desarrolla el aprovechamiento de "venta de botana

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

cerrada, refrescos, jugos embotellados, botellas de bebidas alcohólicas en diferentes presentaciones y contenidos, hielos y papel de baño por pieza", en una superficie de quince metros cuadrados (15 m^2). ----------

---

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, 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. ----------

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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.----------

---

Expuesto lo anterior, y toda vez que fue ofrecido como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 1563-151MAFE24D, de fecha de expedición trece de enero de dos mil veinticuatro, para efectos de determinar su vigencia, esta autoridad se impuso del artículo 158 transcrito, 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, folio IZTAVAP2024-01-130000047354, clave de establecimiento IZT2024-01-12AVBA-00034751, de trece de enero de dos mil veinticuatro, a favor del establecimiento visitado, del que se desprende que el aprovechamiento destinado a ejecutar para el establecimiento con denominación "EL RANCHO ESCONDIDO", ubicado en calle Emiliano Zapata, número ochenta y cuatro Bis (84 Bis), interior B, colonia Santa María Tomatlán, demarcación territorial Iztapalapa, 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/3/40** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres (3) 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 "EL RANCHO ESCONDIDO", cuyo aprovechamiento desarrollado es el de "venta de botana cerrada, refrescos, jugos embotellados, botellas de bebidas alcohólicas en diferentes presentaciones y contenidos, hielos y papel de baño por pieza", observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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: ----------

> ***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."* ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 la persona visitada demostró que el establecimiento verificado en el que se desarrolla la actividad de "venta de botana cerrada, refrescos, jugos embotellados, botellas de bebidas alcohólicas en diferentes presentaciones y contenidos, hielos y papel de baño por pieza", al momento de la visita de verificación observaba las disposiciones legales y

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

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 al ciudadano [redacted], o a través del ciudadano [redacted] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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. Miguel A. Esquerra Sánchez

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00