



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1353/2019

700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a cuatro de septiembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada [REDACTED] persona propietaria y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del [REDACTED] ubicado en Avenida Tláhuac, número tres mil ochocientos treinta y ocho (3838), colonia San Andrés Tomatlán, código postal 09870, Alcaldía Iztapalapa, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veinticinco de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1353/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Adriana Isidro López, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha nueve de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron las pruebas por exhibidas, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas con treinta minutos del dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, quien acreditó su interés como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal.-----

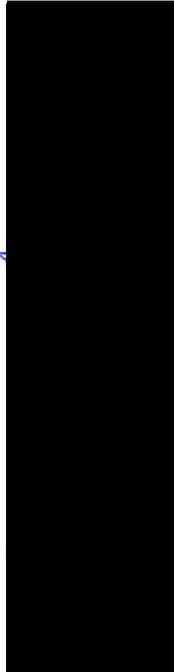
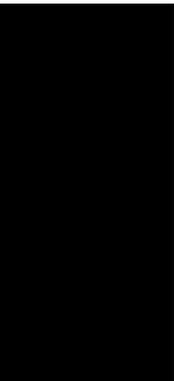
1/5

3.- Mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, en fecha veinte de agosto de dos mil diecinueve, el representante legal de de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, solicitó cambio de domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos el ubicado en [REDACTED] acordándole de conformidad lo solicitado mediante el acuerdo de fecha veintitres de agosto del dos mil diecinueve. -----

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones



III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Organismo Público Descentralizado; 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; 8 fracción VII, 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la demarcación territorial Iztapalapa, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

2/5

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:

siguientes documentos: ORIGINAL DEL CERTIFICADO ÚNICO DE VERIFICACIÓN
14 DE AGOSTO DE 2014 PARA EL DOMICILIO DEMERITO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, SUPERFICIE MÁXIMA ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA PARA COMERCIO ES DE 174.60 M² VIGENCIA NO INDICA

Documentales que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, fueron presentadas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de las cuales esta autoridad se pronunciará en párrafos posteriores.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente:

[Handwritten signature]



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 EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA AL TIANHUAC NUMERO 3838, COLONIA SAN ANDRÉS TIANHUAN, A [REDACTED] DA FOR LA C. [REDACTED] SE LE HACE SABER EL [REDACTED] DE VIDEOFILMACIÓN QUE ME DA EL ACCESO DONDE ADVIERTO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN LA [REDACTED] Y EN LOS DOS NIVELES SE ADVIERTEN UN [REDACTED] EN EL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBJETO DE LA VISITA SE ADVIERTEN UN AREA DE COBRO, ANAQUELES CON DIVERSA MERCANCIA COMO BOMBONES DULCES, FRITURAS, VINO, LICORES Y CERVEZA EN UN VASO CERRADO SE ADVIERTEN DE OBSERVAR UNA BOQUA CON SANITARIO PARA EMPLEADOS SIENDO TODO LO OBSERVADO DE ACUERDO AL ALCANCE SE ADVIERTEN LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE USO COMERCIAL 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA EN PLANTA [REDACTED] DE [REDACTED] 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE COMPARTO SUPERFICIE DE PREDIO CON ESTABLECIMIENTO OBSERVADO EN NIVELES SUPERIORES b) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO ES DE 128.22 M² (CIENTO VEINTIOCHO PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS) 4) NO SE ADVIERTEN AREA LIBRE FRONTAL POR LO QUE NO ME ES POSIBLE PESARLO EN PUNTO C) b) y c) 5.- LA DIMENSIÓN DE FRENTE HACIA LA AV. TIANHUAC ES DE 6.7 ML (SEIS PUNTO SIETE METROS LINEALES) PARA EL COMPROBAMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS V.- NO EXHIBE.

3/5

De lo anterior, se desprende que el uso utilizado en el establecimiento visitado, es de minisúper, en una superficie ocupada por uso de 128.22 m² (ciento veintiocho punto veintidós metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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.-----

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación Administrativa; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número [REDACTED] expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha catorce de agosto de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, del cual se advierte que al inmueble que nos ocupa, en términos del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), le aplican las zonificaciones: Habitacional con comercio en planta baja (HC) y Habitacional Mixto (HM), esta última aplicable por Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, toda vez que la misma le concede mayores

beneficios al visitado. -----

2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio [redacted] y Clave del Establecimiento [redacted] fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, para el establecimiento visitado. -----

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que puede considerarse porque establece los usos que pueden desarrollarse en el inmueble visitado es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [redacted] de fecha de expedición catorce de agosto de dos mil catorce, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el quince de agosto de dos mil quince, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio [redacted] de fecha veintiuno de octubre de dos mil catorce, a favor del establecimiento visitado, durante la vigencia del Certificado de referencia, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado en estudio, se desprende que el inmueble visitado tiene permitido el uso de minisúper, en una superficie máxima únicamente en planta baja para comercio de 174.60 m² (ciento setenta y cuatro punto sesenta metros cuadrados), y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el uso desarrollado en el establecimiento visitado es de minisúper, en una superficie ocupada por uso de 128.22 m² (ciento veintiocho punto veintidós metros cuadrados), se hace evidente que el uso y superficie son los PERMITIDOS para el establecimiento de referencia, de conformidad con el Certificado antes mencionado.-----

4/5

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [redacted] de fecha de expedición siete de febrero de dos mil doce, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la 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".-----

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

"Artículo 47.- Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

"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.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 35 del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1353/2019

700-CVV-RE-07

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:-----

-----**RESUELVE**-----

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso y superficie desarrollados en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

5/5

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED]

-----**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

MAZR/AGC

