



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

En la Ciudad de México, a trece de septiembre de dos mil veintiuno-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Coyoacán, número trescientos sesenta y uno (361), colonia Del Valle, código postal cero tres mil cien (03100), demarcación territorial Benito Juárez, Ciudad de México, con denominación [REDACTED] atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintitrés de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/173/2020, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año por la servidora pública Juana Nicolasa Arvizu Solís, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha diez de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] manifestando ser apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones, presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, al cual le recayó acuerdo de fecha trece de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día seis de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le acreditó personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas señaladas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

4.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Directora 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, 75, 97, párrafo segundo, 98, 105 y 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, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, fracciones I, V, VII y XIV, 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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento en cita. ----

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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente 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 UBICADO EN AVENIDA COYDACAÑ 361, CDLONIA DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ MISMO QUE CONCUERDA CON NOMENCLATURA Y PLACAS OFICIALES DÁNDOLO POR CIERTO EL C. VISITADO DE NOMBRE [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO A QUIEN EXPLICÓ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACIÓN ENTREGANDO EN ESTE MISMO ACTO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASÍ COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUIÉN A SU VEZ ME PERMITE EL ACCESO DE MANERA LIBRE Y VOLUNTARIA, AL RESPECTO OBSERVO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO [REDACTED] QUE SE ENCUENTRA EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES EN DONDE EN SU INTERIOR OBSERVO UN ÁREA DE CAJA, ASÍ COMO REFRIGERADORES CON CERVEZA Y REFRESCOS Y ANAQUELES CON PRODUCTOS DE ABARROTES, UN ANAQUEL CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, ASÍ COMO UN ÁREA DE BODEGA; EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO Y SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER, TIENDA DE CONVENIENCIA. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE NOVENTA Y SEIS (96) METROS CUADRADOS. 4.- AL MOMENTO EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL, POR LO TANTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LOS INCISOS A), B) Y C) DE ESTE PUNTO; 5.- LA DIMENSIÓN DE LOS FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD POR AVENIDA COYOACÁN 15.50 QUINCE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES Y POR DIVISIÓN DEL NORTE ES DE 15.50 METROS LINEALES; EN CUANTO A LOS PUNTO A Y FRACCIÓN IV, DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.-----

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de dos niveles, en cuya planta baja se localiza un establecimiento denominado [REDACTED] con aprovechamiento de minisúper, advirtiendo al interior, área de cajas, refrigeradores con cerveza y refrescos, anaqueles con productos de abarroses, así como, un anaquel con venta de bebidas alcohólicas, además de un área de bodega; lo anterior en una superficie destinada para el aprovechamiento de noventa y seis metros cuadrados (96 m²), superficie que se determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosch GLM150.-----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta antes mencionada, que en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, fueron exhibidas:-----

1) Original del Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Específicos folio ZALU8955308, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho, para el domicilio visitado, con vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, con zonificación HC4/20/Z; documental que no puede ser valorada por esta autoridad para efectos de la presente determinación administrativa, toda vez que, si bien es cierto fue exhibida durante la visita de verificación a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también lo es que la misma no transitó por ninguno de los momentos procesales de la prueba, es decir: ofrecimiento, admisión, desahogo y su valoración; etapas en donde se realiza la ponderación de la idoneidad probatoria y la convicción que esta pueda producir, lo anterior, en términos de los artículos 104, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 7 y 8, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, y 29, 30 y 31, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; siendo conveniente precisar, que la actuación del servidor público responsable, únicamente se limita a asentar en el acta de visita de verificación la descripción de las documentales exhibidas, no así, su admisión y desahogo, ello de conformidad con lo señalado en el artículo 20, fracción XV, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; máxime que el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa; ambos del Distrito Federal, señala que para que una documental pública haga fe en el procedimiento administrativo, es necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

prueba.

2) Original 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, número de folio BJVREG2012-06-22-00053190, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico con fecha veintidós de junio de dos mil doce, con vigencia permanente, a favor de domicilio en comento, con giro mercantil de minisúper; documental que fue ofrecida como prueba por la persona visitada a través de su escrito de observaciones, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.--

Cabe señalar que 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, se presumen válidos 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; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, por la apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, mediante el cual medularmente manifestó lo que a la letra se señala.

“... Mi representada cuenta con las documentales requeridas para su legal funcionamiento de acuerdo con el artículo 10 apartado A de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal; los artículos 42, 43, 47, 48 y 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, el artículo 10 apartado A del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, documentos consistentes en el Certificado de Zonificación Válido y el Aviso para la Operación del Establecimiento Mercantil emitido por autoridad competente que ampara la legalidad del funcionamiento y Aprovechamiento del Uso de Suelo del Inmueble objeto de la visita de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que le corresponde; además de que mi representada se encuentra catalogada como un Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, contando con uso de suelo permitido que concuerda con la actividad y superficie verificada, además de que existe el ejercicio en tiempo de los derechos del certificado de zonificación, como podrá comprobarse con las pruebas aportadas, sin embargo en caso de que mi representada sea acreedora a una multa la gravedad de ésta tendría que ser calificada como no grave, por la razones antes señaladas.” (sic).

Manifestaciones que 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; pues en síntesis la interesada refiere que la actividad comercial y la superficie en la que la desarrolla, se encuentra legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Ahora bien, 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 por ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los instrumentos aportados,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente a fin de que, la persona visitada sea sujeta a las penas en que incurren aquellas que se conduzcan con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Por lo que, en términos del 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, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por la interesada, las cuales se hacen consistir en las siguientes.-----

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de cinco de febrero de dos mil veinte, folio 4337-151CACA20D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el domicilio materia del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 334, párrafo segundo y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió, con la cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, al inmueble de mérito le aplican las zonificaciones: H/4/20/M (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad M), HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, seis (6) niveles máximo de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida División del Norte, tramo G - V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, así como, HC/4/20/Z, (Habitacional con comercio en planta baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación para Eje 3 poniente Avenida Coyoacán, tramo I-J de: Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco, en éstas dos última zonificaciones el aprovechamiento de **Minisúperes** se encuentra permitido. -----
2. 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 veintidós de junio de dos mil doce, folio BJVREG2012-06-22-00053190, clave del establecimiento BJ2012-06-22AVBA-00053190, para el domicilio de mérito, el cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de poder iniciar actividades mercantiles a partir del ingreso de dicho Aviso a la entonces Delegación mediante el Sistema de referencia. -----
3. Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, de siete de febrero de dos mil veinte, folio BJAFACT2020-02-1000294097, clave del establecimiento BJ2012-06-22AVBA-

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

00053190, expedida para domicilio materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, con el cual se acredita que se llevó a cabo la modificación en la capacidad de aforo de cincuenta (50) a veinticinco (25) personas. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, de seis de marzo de dos mil veinte, se hizo contar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

" en este acto ratifico en todas y cada una de las manifestaciones contenidas en el escrito de fecha diez de febrero de dos mil veinte, solicitando a este Instituto que sean valoradas conforme a derecho todas y cada una de las pruebas ofrecidas y en su momento, se emita la resolución correspondiente, debidamente fundada y motivada en el presente procedimiento, lo anterior en virtud de que mi representada da cumplimiento a las obligaciones previstas en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México" (sic).-----

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó lo señalado en el escrito de observaciones, dichas manifestaciones no requieren un especial pronunciamiento. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto de hechos observados por el personal especializado en funciones de verificación mediante el acta de visita.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un inmueble, en cuya planta baja se localiza un establecimiento con actividad de minisúper, en una superficie destinada para el aprovechamiento de noventa y seis metros cuadrados (96 m²). -----

Ahora bien 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, número de folio BJVREG2012-06-22-00053190, es de señalar, que para el caso que aquí se analiza, no cumple con los requisitos de idoneidad, y por ende no resulta ser suficiente para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita; tal afirmación se colige en virtud de que la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, dicha instrumental solo adquiere eficacia probatoria si es administrada con otra probanza relacionada con el alcance del acto administrativo en cita, tal y como lo es, un Certificado de Zonificación, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 125, fracciones I y III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de su ingreso); hipótesis en la cual, su valor probatorio se constreñiría a acreditar haber ejercido durante el plazo de vigencia de un certificado el derecho conferido para ejecutar las actividades para las que se expiden los instrumentos de cuenta, circunstancia que en el presente caso, no aconteció. -----

Con relación al Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

folio BJAFACT2020-02-1000294097, este no resulta idóneo para el efecto de determinar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento, toda vez que dicha documental, no guarda relación con el objeto señalado en la orden de visita, y por ende, no se encuentra enumerado en el alcance del acto administrativo de cuenta, toda vez que por sí mismo únicamente acredita en su caso, el cumplimiento de las normas en materia de Aforo y/o Establecimientos Mercantiles, no así que tanto la actividad como la superficie ejercidas en el establecimiento visitado sean las permitidas de conformidad con los programas vigentes en materia de desarrollo urbano, que tal y como ya se ha dicho es la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

Por otra parte, fue también ofrecida como prueba la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 4337-151CACA20D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de cuyo contenido se desprende, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, al inmueble de mérito le aplican las zonificaciones: **H/4/20/M** (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad M), **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, seis (6) niveles máximo de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad Z); así como, **HC/4/20/Z**, (Habitacional con comercio en planta baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, densidad Z), así también se advierte que de conformidad con las zonificaciones **HO/6/20/Z** y **HC/4/20/Z**, el aprovechamiento de Minisúperes se encuentra permitido; no obstante ello, es menester destacar que la fecha de tramitación del Certificado de trato es posterior a la verificación realizada por este Instituto, y por tanto, no resulta ser prueba idónea, para acreditar que la ejecución de la actividad regulada observada por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita domiciliaria, se haya realizado al amparo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, siendo obligación de la persona visitada asumir la carga de la prueba respecto del cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita de verificación administrativa, lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente: -----

Artículo 281. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. -----

Así las cosas, resulta oportuno indicar que la documental idónea para determinar si el inmueble materia del presente procedimiento cumple con el objeto de la orden de visita de verificación, es un Certificado de Zonificación vigente al momento de la visita de verificación, en cualquiera de sus clasificaciones contenidas en el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita), toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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, así como lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

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 (vigente al momento de la visita de verificación). -----

Artículo 21. -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, 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 el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.-

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

Los propietarios, poseedores, 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. -----

Por lo que esta autoridad determina que la persona visitada contraviene lo dispuesto en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo establecido en los artículos 11, párrafo primero, 48, 51, fracción I y 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 (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación); a pesar de encontrarse obligada a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

En virtud de lo anterior es ineludible la obligación de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, de acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente **al momento de la visita de verificación administrativa** en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita), que amparara que la actividad desarrollada y la superficie observada en la visita que nos ocupa estuvieran permitidas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco. -----

Consecuentemente y toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en comprobar el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad de conformidad con los artículos 175, fracciones I, II y III y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a la: -----

INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN

I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público; esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que, al no acreditar contar con Certificado de Zonificación **vigente al momento de la visita de verificación administrativa**, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, es realizada de manera dolosa, en virtud de que existe una intencionalidad de realizar la actividad de "minisúper", sin contar con la documental que ampare que esta se encuentra permitida en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, por lo que derivado de la conducta infractora, la persona visitada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras. -

II.- Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración que del escrito de observaciones, suscrito por la apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] se desprende que bajo protesta de decir verdad manifestó que el establecimiento visitado tiene una utilidad mensual de cuarenta mil pesos (\$40,000.00 M.N.), esta autoridad determina que la persona moral de mérito, NO es una infractora económicamente débil, toda vez que cuenta con solvencia financiera; circunstancia que otorga plena convicción para decretar que la multa que se impondrá no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.

III. La reincidencia; No se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- Una vez valoradas y analizadas las constancias que integran el presente procedimiento, de las que se observa que la visitada exhibió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital emitido con posterioridad a la ejecución de la visita de verificación, en el cual señala que la actividad de minisúper se encuentra permitida en la tabla de usos para el inmueble de mérito; así como que de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1, de las Normas Generales de Ordenación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el coeficiente de ocupación del suelo se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación, calculándose con la expresión siguiente: $COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie del predio}$. La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS por la superficie total del predio; es decir $COS = 1 - 0.20 = 0.80$ superficie de desplante = $0.80 \times 137.86 = 110.29$ concluyéndose que la superficie de desplante permitida para el predio es de 110.29 m², de tal forma que la superficie asentada en el acta de visita de verificación destinada para el aprovechamiento es de 96 m², la cual no excede de la superficie permitida; por lo que esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO únicamente a la imposición de la siguiente:

SANCIÓN

ÚNICA.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa, es procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] una MULTA equivalente a 400 (cuatrocientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y cuatro pesos con cuarenta y nueve centavos (\$84.49), resulta la cantidad de TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N. (\$33,796.00), lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96, fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII, 190 y 191, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracciones I y V, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester, imponerse del contenido de los siguientes artículos:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (vigente al momento de la visita de verificación)

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

VIII. Multas.

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.

Artículo 5. El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$84.49 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual \$30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2019.

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

4



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

ÚNICO.- Se hace del conocimiento de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando Cuarto de esta resolución, en caso contrario y de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

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 se cita a continuación, 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 resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por no acreditar contar con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente al momento de la visita de verificación administrativa, se impone a la persona moral denominada [REDACTED] una **MULTA** equivalente a 400 (cuatrocientas) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación administrativa materia del presente asunto, que multiplicada por ochenta y cuatro pesos con cuarenta y nueve centavos (\$84.49), resulta la cantidad de **TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.** (\$33,796.00), en términos de lo previsto en los Considerandos TERCERO y CUARTO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Hágase del conocimiento de moral denominada [REDACTED] que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720 (cero tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/173/2020

solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la persona interesada que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, a través de su representante legal la ciudadana [REDACTED] o mediante los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Directora Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO