



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020

En la Ciudad de México, a veinte de marzo de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Comercio y Administración, número 1 (uno), Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), en esta Ciudad, con denominación "OXXO", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/035/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- Con fecha 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/192/2020, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Altamirano Caballero Fernando, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha diez de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 trece del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día seis de marzo de dos mil veinte siendo las diecisiete horas, 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] reconociéndole personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, competente para conocer y 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020

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 sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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, 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 en Coyoacán, 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, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos 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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el verificador adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias 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:-----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO PLACAS OFICIALES DE NOMENCLATURA Y PREVIA CORROBORACION DEL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO AL MOMENTO, TODA VEZ, QUE AL SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR, PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL, NINGUNO DE ÉSTOS SE ENCUENTRAN PRESENTES ; IDENTIFICANDOME Y EXPLICANDO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, SE ME BRINDAN LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE MINI SUPER Y DENOMINACIÓN A LA VISTA QUE A LA LETRA DICE: "OXXO", CON MERCANCÍA A LA VENTA COMO: DULCES, REFRESCOS, AGUA, JUGOS, CERVEZA EN ENVASE CERRADO, CIGARROS, ABAROTES EN GENERAL, VINOS Y LICORES, MEDICINAS, ARTÍCULOS DE ASEO PERSONAL, ALIMENTOS TIPO SNACK, ENTRE OTROS. EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON UNA PEQUEÑA BODEGA EN LA PARTE POSTERIOR DEL MISMO CON PRODUCTOS ALMACENADOS DE LOS ANTES MENCIONADOS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESCRIBO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINI SUPER, POR LO ANTERIORMENTE DESCRITO. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE A BARROTOS EN GENERAL, CERVEZA EN ENVASE CERRADO, CIGARROS, VINOS Y LICORES, MEDICINAS, ARTÍCULOS DE ASEO PERSONAL, ALIMENTOS TIPO SNACK, ENTRE OTROS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO VEINTINUEVE (129.00) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CIENTO VEINTINUEVE (129.00) METROS CUADRADOS.) 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO SE ENCUENTRA A PAÑO CON ELMPARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN. B) Y C) NO CUENTAN CON ÁREA LIBRE. D) DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE A LA VIALIDAD ES DE: ONCE METROS LINEALES SOBRE COMERCIO Y ADMINISTRACIÓN Y DE ONCE METROS LINEALES SOBRE EJE 10 COPILCO. DEL INCISO A, LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS SON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación, el verificador observó en el inmueble objeto del presente procedimiento que se trata de un establecimiento denominado "OXXO", con aprovechamiento de minisúper, en una superficie de 129 m<sup>2</sup> (ciento veintinueve metros cuadrados), la cual se determinó



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020

utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

- VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
  - I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIEZ, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN EN TÉRMINOS DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 125 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL., FOLIO: 54111-181MAAD10, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA; ZONIFICACIÓN HMG/30Z.
  - II.- AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELÉCTRICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL ONCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: COAVREG2011-0926-00026975, PARA EL DOMICILIO IDÉNTICO AL QUE NOS OCUPA. CON UN GIRO DE MINI SUPER, EN UNA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS CUADRADOS.

De lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al personal especializado en funciones de verificación en el desarrollo de la visita, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha diez de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, se tiene por vertidos y reproducidos los argumentos expuestos por el promovente, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

*"[...] se puede constatar que el certificado único de zonificación de uso de suelo, se encuentra vigente, toda vez que el mismo, tiene una vigencia permanente al ser ejercido el derecho que el mismo conlleva, durante el año de vigencia del mismo, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal [...]"*

*"[...] Aunado a lo anterior, se desprende que la superficie del establecimiento mercantil, se encuentra dentro de los parámetros permitidos por el certificado de uso del Suelo; por lo anterior se acredita que mi poderante cuenta con los documentos legales que acreditan su legal funcionamiento, apegándose estrictamente al giro permitido por dicho certificado, así como a la superficie permitida. Por lo anterior expuesto, mi poderante cumple a cabalidad con la Ley de Desarrollo Urbano, acreditando cabal cumplimiento con el objeto y alcance de la orden de verificación de fecha 24 de enero del 2020 [...]" (SIC).*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Copia certificada del Instrumento notarial 10,848 (diez mil ochocientos cuarenta y ocho), de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la ciudadana [REDACTED] es apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020**

\_\_\_\_\_ en términos del poder especial que le fue otorgado. -----

- 2) Original de la Cédula Profesional de la apoderada legal número \_\_\_\_\_, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, misma que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la ciudadana \_\_\_\_\_ obtuvo el grado de Licenciada en Derecho y su identidad.-----
- 3) Original del Contrato de Arrendamiento de fecha primero de mayo de dos mil nueve, celebrado por el ciudadano \_\_\_\_\_ como parte arrendadora y la persona moral denominada \_\_\_\_\_ como parte arrendataria, mismo que se valora de conformidad con los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental privada de la que se desprende que la persona moral denominada \_\_\_\_\_ arrienda el local comercial ubicado en Calle Comercio y Administración, Número 1 (uno), Colonia Copilco Universidad, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Delegación Coyoacán, Ciudad de México. -----
- 4) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54111-181MAAD10, de fecha de expedición cuatro de octubre de dos mil diez, el cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, como documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en calle Comercio y Administración, número 1 (uno), Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), en esta Ciudad, le aplica la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, seis niveles máximo de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre, Densidad; literal Z), en la que tiene permitida la actividad de tienda de autoservicio en una superficie de 226 m<sup>2</sup> (doscientos veintiséis metros cuadrados). -----
- 5) Impresión de Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operen con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio COAVREG2011-09-26-00026975, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil once, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que en la fecha antes citada se dio aviso a través de dicho sistema a la Secretaria de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, a efecto de informar que el inmueble ubicado en calle Comercio y Administración, número 1 (uno), Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), en esta Ciudad, con denominación \_\_\_\_\_ operaba con la Declaración de Apertura, número 1531 (mil quinientos treinta y uno), de fecha siete de diciembre de dos mil diez. -----
- 6) Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----
- 7) Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.-----

III.- Aunado a lo anterior, es de referir que durante la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos de fecha seis de marzo de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] en uso de la voz manifestó lo siguiente: -----

*"[...] Una vez desahogadas las pruebas presentadas en el escrito de fecha diez de febrero de dos mil veinte se ha acreditado ante esta autoridad que mi poderante cuenta con toda la documentación legal que acredita el debido funcionamiento del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento; dicha documentación se encuentra vigente por ser de carácter permanente, toda vez que si bien es cierto, que el certificado único de zonificación del uso del suelo cuenta con una vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición también lo es que el derecho que le mismo conlleva fue ejercido durante su vigencia mediante un aviso de declaración de apertura de fecha siete de diciembre de dos mil diez con número de folio mil quinientos treinta y uno, misma que fue sustituida al efectuarse la creación del sistema electrónico de avisos y permisos de la secretaria de desarrollo económico. Mediante este sistema electrónico la SEDECO contempla el trámite de aviso de ingreso a su sistema de aquellos establecimientos que operaban con declaración de apertura con la finalidad de que dichos establecimientos contaran con la actualización de los documentos que acreditan su legal funcionamiento, sin embargo al registrar esta declaración de apertura en dicho sistema el uso de suelo del establecimiento mercantil no pierde su vigencia, ni hay ordenamiento legal alguno que señale que dicho registro requiere de un nuevo certificado de uso del suelo. Por lo anterior en caso de que ésta autoridad determina la vigencia del uso del suelo valorando únicamente la fecha del aviso del ingreso del sistema electrónico se estaría dejando en total estado de indefensión a mi poderante toda vez que se ha acreditado que los documentos legales que acreditan el legal funcionamiento del establecimiento son de carácter permanente. Derivado de lo anterior solicito a esta autoridad que en el momento procesal oportuno ordene el cierre y archivo del presente procedimiento como total y definitivamente concluido sin sanción alguna para mi poderante [...]" (Sic).-----*

De lo anterior se advierte que en vía de alegatos señalo medularmente que con los documentos ofrecidos acredita el legal funcionamiento del inmueble materia del presente procedimiento y que los mismos no pierden su vigencia. Por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto de los hechos observados por el personal verificador mediante acta de visita de verificación de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte.---

En ese sentido, como fue señalado por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó que se trata de un establecimiento denominado "OXXO", con aprovechamiento de minisúper, en una superficie de 129 m<sup>2</sup> (ciento veintinueve metros cuadrados); por lo que a efecto de verificar si la actividad y superficie ocupada para el aprovechamiento antes citado se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54111-181MAAD10, de fecha de expedición cuatro de octubre de dos mil diez, expedido para el inmueble visitado, lo anterior, toda vez que es el medio en el cual se señala la zonificación aplicable del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cinco de octubre dos mil once, 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 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al acreditar haber



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020**

tramitado el Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operen con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, con número de folio COAVREG2011-09-26-00026975, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil once, durante la vigencia del Certificado de referencia, resultando evidente que se acredita el derecho conferido conforme al Certificado referido, 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 la misma. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido con anterioridad, se desprende que al inmueble verificado le aplica la zonificación **Habitacional Mixto (HM)**, dentro de la cual la actividad de tienda de autoservicio, en una superficie de 226 m<sup>2</sup> (doscientos veintiséis metros cuadrados) se encuentra permitida, no obstante, del Acta de Visita de Verificación se advierte que el Personal Verificador de este Instituto observó el aprovechamiento de minisúper, desarrollado en una superficie de 129 m<sup>2</sup> (ciento veintinueve metros cuadrados), por lo que si bien dichas actividades no son las mismas, también lo es que existe similitud entre ambas, consecuentemente, a efecto de corroborar si la actividad de minisúper se encuentra permitida en el inmueble que nos ocupa, esta autoridad entra al estudio del contenido de la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "**PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN**", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México), de la que se desprende, lo siguiente:-----

**PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE COYOACÁN, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 10 DE AGOSTO DE 2010**

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS  
HABITACIONAL MIXTO (HM) NOTA 5**

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar. Habitacional Plurifamiliar. Camiserías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías.
		Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	<u>Minisúperes</u> , misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de productos básicos, de uso personal y doméstico
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y floreñas; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.
		Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías. Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Venta de vehículos, refaccionarías y accesorios con instalación. Venta de vehículos, refaccionarías y accesorios con instalación. Llanteras con instalación. Mercados, Bazar.
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples	<u>Tiendas de autoservicio</u> y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.
		Comercio al por menor de materiales de construcción	Tiendas de materiales de construcción: tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinetas, pintura y azulejo.
		Comercio al por mayor de productos alimenticios, bebidas y tabaco.	Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020

De lo anterior, se advierte que la actividad de minisúper, en los inmuebles a los que les corresponde la zonificación **Habitacional Mixto (HM)**, la cual le es aplicable al inmueble visitado, se encuentra **PERMITIDA**, en términos de la zonificación aplicable, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54111-181MAAD10, así como en la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "**PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN**", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica).

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54111-181MAAD10, de fecha de expedición cuatro de octubre de dos mil diez, así como en la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "**PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN COYOACÁN**", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

**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 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:

**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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/192/2020

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y 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.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.

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 presente 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.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento materia del presente procedimiento por conducto de su apoderada legal la ciudadana [redacted] a los ciudadanos [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomas Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

REVISÓ: ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ  
PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN "A"

SUPERVISÓ: MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ  
SUBDIRECTOR DE TRÁMITE Y CUMPLIMIENTOS