



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2019

En la Ciudad de México, a seis de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Quetzalcóatl, manzana 5 (cinco), lote 6 (seis), colonia Estrella del Sur, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09820 (nueve mil ochocientos veinte), Ciudad de México, con denominación "LA GUANAJUATENSE", remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5237/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/580/2019, la cual fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por el servidor público Jorge Armando Valdez Osegueda, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- Con fechas doce y trece de noviembre de dos mil diecinueve, se recibieron en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos firmados por el ciudadano [REDACTED], mediante los cuales formuló observaciones y exhibió pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndoles acuerdo de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad del ciudadano [REDACTED], en su carácter de titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizada a la ciudadana [REDACTED] en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aunado a que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día veintidós de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en la cual se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2019

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, 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 para la ahora Alcaldía Iztapalapa, así como a las normas generales 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 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 Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

Me constituí plena y legalmente en el domicilio sito en orden de visita de verificación por cuyos poderes con la denominación "la ciudad de México" y constataste con el [REDACTED] [REDACTED] quien lo da por visto el mismo, se trata de inmueble de planta baja ubicada en calle blanca con portón metálica en color rojo, con toldo y denominación "Guayabardense" al interior se advierte un local del lado izquierdo en donde se advierte refrigerador con productos diversos como yogur, refresco, cerveza en envase cerrado, leche, así como productos básicos (café, aceite, pan, galletas, salsas, etc.). Hay un acceso que solo se tiene acceso a la parte de la tienda en cuanto al objeto y alcance de la presente se advierte la siguiente: 1.- El acceso al inmueble observado al interior del inmueble. 2.- Al momento no se utiliza o se advierte actividad al exterior del inmueble. 3.- El número de niveles es planta baja formada en consideración que solo se tiene acceso a la tienda de abarrotes. 4.- Las mediciones siguientes: a) Superficie destinada al aprovechamiento solo se tiene acceso a la tienda de abarrotes con una superficie de diez metros cuadrados (10 m²). b) Superficie total del predio, es de 10 m² (diez metros cuadrados) tomando en consideración solo la tienda de abarrotes ya que no tengo acceso al inmueble. c) Superficie de construcción es de 10 m², tomando en consideración solo parte de tienda de abarrotes. d) Superficie de área libre no se advierte. e) Superficie de desplante es de 10 m² (diez metros cuadrados), tomando en consideración solo la parte de la tienda. f) Altura del inmueble es de 2.50 metros, lineales. g) Superficie construida a partir del nivel de la tienda formada en consideración solo la parte de la tienda es de diez metros cuadrados (10 m²). h) El inmueble, en cuenta con nivel medio horizontal.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2019

5.- El inmueble se encuentra entre las calles de Cuicacalli y Coravita, teniendo una distancia a calle de Cuicacalli de 20 metros lineales. 6.- Dimensiones en metros lineales del frente o frentes del inmueble hacia la vialidad es de 12.90 metros lineales, en cuanto a los documentos apócrifos en los que A, B y C no exhibe al momento de la visita que al momento el C. [REDACTED] no permite el acceso al área de la tienda, sin poder describir el área total del predio.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba constituido de planta baja con fachada en color blanco, portón metálico en color rojo y toldo con denominación "Guanajuatense", donde se advirtió un local del lado izquierdo mismo que en su interior se ubicaban refrigeradores con productos diversos tales como yogurt, refrescos, cerveza en envase cerrado, leche, así como productos básicos como atún, aceite, pan, galletas, sopas, en el cual se desarrollaba la actividad de "tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado", en una superficie para el aprovechamiento de 10 m² (diez metros cuadrados), la cual que se determinó utilizando telémetro marca BOSCH, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación, 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno.

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

siguientes documentos: Al momento no exhibe documentación

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio de los escritos de observaciones ingresados por el ciudadano [REDACTED] en la Oficialía de Partes de este Instituto los días doce y trece de noviembre de dos mil diecinueve, de los cuales se advierten que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Con el debido respeto comparezco para exponer, y vengo en tiempo y forma a desahogar visita de verificación realizada el 30 de Octubre de 2019.

Anexo documentos:

1º Certificado de zonificación de uso de suelo para tienda de abarrotes La Guanajuatense

2º Certificado de zonificación de uso de suelo que acredito por lo antes expuesto que cuento con el uso permitido para Abarrotes denominado La Guanajuatense.

De acuerdo al artículo 158 del Reglamento a la Ley de Desarrollo Urbano, el certificado no tiene vigencia (...)

En alcance al escrito de fecha 12 de noviembre de 2019, ingresado en la oficialia de partes de este Instituto, solicito se me acredite la personalidad que certifico mediante Aviso de Funiconamiento de Establecimiento Mercantiles con giro de bajo impacto a mi nombre, solicito sea acordado todo lo solicitado en ambos escritos [...] (sic).

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, 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) Impresión de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2016-10-0600187599, con clave de establecimiento IZT2016-10-06RAVBA00187599, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2019

aviso realizado bajo protesta de decir verdad a través del Sistema Electrónico de Aviso y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), sobre el inicio de operaciones y superficie a utilizar respecto del establecimiento denominado "Guanajuatense", ubicado en calle Quetzalcóatl, manaza 5 (cinco), lote 56 (seis), colonia Estrella del Sur, código postal 09820 (nueve mil ochocientos veinte), de la entonces Delegación Iztapalapa, con el giro mercantil Tiendas de abarrotes o misceláneas-Abarrotes y recaudería, en una superficie de 12 m² (doce metros cuadrados).-----

- 2) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 15062-151COAL13, con fecha de expedición veintinueve de mayo de dos mil trece, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Quetzalcóatl, manzana 5 (cinco), lote 6 (seis), colonia Estrella del Sur, código postal 09820 (nueve mil ochocientos veinte), de la entonces Delegación Iztapalapa, es: **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja).-----
- 3) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 55643-150COAL16, con fecha de expedición veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Quetzalcóatl, manzana 5 (cinco), lote 6 (seis), colonia Estrella del Sur, código postal 09820 (nueve mil ochocientos veinte), de la entonces Delegación Iztapalapa, es: **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja), "[...] *superficie máxima únicamente en planta baja para comercio y servicios básicos es hasta 40.00 m² (cuarenta metros cuadrados) por lote [...]*" (sic), dentro de los usos de suelo permitidos se advierte "Tiendas de Abarrotes".--
- 4) Impresión de Acuse de Registro de Adhesión al convenio SEDECO-INVEA-Iztapalapa, folio de registro 001555-150716-IT, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la adhesión respecto del establecimiento denominado tienda de abarrotes guanajuatense, ubicada en calle Quetzalcóatl, manzana 5 (cinco), lote 6 (seis), colonia Estrella del Sur, Alcaldía Iztapalapa, código postal 09820 (nueve mil ochocientos veinte), al convenio de regularización ante la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y la Alcaldía de Iztapalapa.----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...]"

[REDACTED] [...] (sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal verificador, mediante el acta de fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el domicilio objeto del presente procedimiento a [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2019

momento de la visita observó un inmueble constituido de planta baja en el cual se desarrollaba la actividad de "tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado", en una superficie para el aprovechamiento de 10 m² (diez metros cuadrados).----

Ahora bien, el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 55643-150COAL16 con fecha de expedición veintitrés de agosto de dos mil dieciséis, mismo que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante a lo anterior, con fundamento a lo dispuesto en el artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el ciudadano visitado ejerció el derecho conferido en el mismo, al acreditar haber obtenido el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2016-10-0600187599, con clave de establecimiento IZT2016-10-06RAVBA00187599, de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento.-----

En dicho sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes descrito, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja), con superficie máxima únicamente en planta baja para comercio y servicios básicos de hasta 40.00 m² (cuarenta metros cuadrados) por lote, en el que tiene permitido el uso para "tienda de abarrotes", por lo que resulta evidente que el ciudadano [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, ello es así, toda vez que en el acta de vista de verificación que nos ocupa se hizo constar que la actividad desarrollada en el inmueble visitado, es de "tienda de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado", en una superficie destinada para el aprovechamiento de 10 m² (diez metros cuadrados), dando cumplimiento a lo autorizado en el certificado en estudio, así como lo establecido en los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamientos legales que para mayor referencia se citan a continuación:-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

"Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio 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".-----

"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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/580/2019

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."-----

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.- Por lo que hace al aprovechamiento observado en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa 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, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

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 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.-----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación 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, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento y/o a la ciudadana [REDACTED], en el domicilio ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró:
Liliana Amaranta Rosales Leviz.

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Manuel Alfredo Zapeda Ruiz.