



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1420/2019

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o Administradora del inmueble ubicado en Avenida Tláhuac, número 4746, colonia Granjas Estrella, demarcación territorial Iztapalapa, código postal 09880, Ciudad de México, [REDACTED] remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/3243/2019, del veintiocho de junio de dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central; atento a los siguientes: -----

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

1. En fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1420/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Cristóbal Ramsés Rosas González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El once de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, curso al que le recayó acuerdo del treinta de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, indicándole que debía presentarlas el día de la audiencia de ley en original y/o copia certificada, y en esos mismos términos, la documental con la que acreditara su personalidad, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no acreditado el carácter con el que se ostentaba, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas del veinte de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, quien acreditó su personalidad en su carácter de representante legal de la [REDACTED]

1/5

[REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal. -----

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

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

**PRIMERO.-** La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5, 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, 24, 25 y Quinto transitorio, de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1420/2019

la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22, fracción II, 23, 25, apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa 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 Demarcación Territorial **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 establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de legalidad, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

Se procede a la calificación 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, asento en la parte conducente lo siguiente:

*"...1.- El aprovechamiento observado es de minisuper. 2) La actividad observada es de minisuper 3) Las mediciones siguientes a) Superficie total del predio que ocupa el establecimiento es de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados b) superficie destinada para el aprovechamiento en el interior es de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados..." (Sic)*

2/5

De lo anterior se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "minisúper", en una superficie ocupada de 155m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y cinco metros cuadrados) la cual, fue determinada con telémetro fs 300; hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen un valor probatorio pleno.

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

*"... Exhibe original certificado unico de zonificación de uso del suelo por SEDUVI de fecha 20-junio-2014 con vigencia de un año folio 43142-151PAMI14. para el domicilio que nos ocupa. Exhibe copia del aviso para el funcionamiento de Establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto con folio IZTAVAP2014-10-1700126545 de fecha 16-oct-2014 para el domicilio que nos ocupa vigencia permanente. conste ..." (Sic)*

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el once de julio de dos mil diecinueve, suscrito por el [REDACTED] del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, consecuentemente las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación, sin que además se desprendan argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que emitir pronunciamiento al respecto, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.

Documentales que fueron exhibidas mediante escrito de observaciones presentado durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las

*[Firma]*  
JOYSGIMES

*[Firma]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1420/2019

que a continuación se citan: -----

- 1.- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 43142-151PAMI14, de veinte de junio del dos mil catorce. -----
- 2.- Impresión digital del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2014-10-1700126545, clave del establecimiento IZT2014-10-17AVBA00126545, de dieciséis de octubre de dos mil catorce. -----

Asimismo mediante escrito presentado en oficialía de partes de este Instituto, el veintiocho de octubre del dos mil diecinueve, suscrito por el [REDACTED] ofrece documentales diversas a las exhibidas en el escrito de observaciones, las cuales consisten en: -----

- 1.- Impresión digital del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 60039-151LEPE19D, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve. -----
- 2.- Impresión Digital del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2019-10-2800285007, clave de establecimiento IZT2019-10-28AVBA00285007, de veintiocho de octubre de dos mil diecinueve. -----

Dichas documentales serán valoradas en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme su artículo 7. -----

Documentales de las que se desprende que la fecha de expedición de las mismas, fue posterior a la visita de verificación realizada por este Instituto, y por tanto no amparan la ejecución de las actividades reguladas observadas al momento de la visita por el personal especializado en funciones, no obstante lo anterior, en estricto cumplimiento al principio de mayor beneficio frente a formalismos procedimentales, establecido en el artículo 17, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y toda vez que con ello no se afecte el debido proceso, en aras de privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, esta autoridad determina tomarlas en cuenta a efecto de resolver lo que en derecho proceda en la presente resolución. -----

3/5

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada en autos del presente procedimiento, que puede considerarse aplicable a la presente materia, porque establece la actividad y la superficie que pueden desarrollarse en el inmueble visitado es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 60039-151LEPE19D, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve**, del cual se desprende que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, esto es hasta el veintiséis de octubre de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encuentra vigente en términos del artículo 158, fracción II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para los efectos de la presente resolución, considerando que la actuación del visitado se encuentra sujeta al principio de buena fe, de conformidad con 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. -----

Una vez precisado lo anterior, del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Iztapalapa**, se desprende que de conformidad con la zonificación aplicable al establecimiento visitado, se encuentra permitida la actividad de "minisúper", por lo que se hace evidente que la actividad observada en el establecimiento visitado, está permitida en términos del Programa referido. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el programa referido, así como, con los artículos 3, fracción XXV, 43, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos, 21, párrafo

✓



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1420/2019

cuarto y 158, fracción II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por: XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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 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.

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

"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."

4/5

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

- 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...

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la [REDACTED]

[REDACTED] ular del establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad a esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el

*[Firma]*

U



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1420/2019**

considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

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

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su representante legal el ciudadano [REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones. [REDACTED]

**SEXTO.-** 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.--

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/1420/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**-----

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

JDVG/MAE