



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/866/2019

En la Ciudad de México, a doce de diciembre de dos mil diecinueve.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada [REDACTED] y/o Dependiente y/o Encargada y/o Responsable y/o Administradora del inmueble ubicado en calle Popolna esquina Tekit Manzana 71, Lote 1, colonia Lomas de Padierna, código postal 14240, demarcación territorial Tlalpan, Ciudad de México, [REDACTED], mismo que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracción III, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se señala en la fotografía que para tal efecto se insertó en la orden de visita de verificación; remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/2802/2019, de cinco 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. El treinta de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble antes señalado, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/866/2019, misma que fue ejecutada el treinta y uno del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Pérez Galindo, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
2. Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, se emitió acuerdo administrativo, así como orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, derivado del contenido del acta de visita de verificación administrativa, en el que se determinó imponer como medida cautelar, la suspensión temporal total de actividades del establecimiento visitado, levantándose acta de implementación de medidas cautelares y de seguridad de la misma fecha, toda vez que al momento de la visita de verificación, el visitado no acreditó el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones determinadas en el objeto y alcance de la orden de visita de verificación. -----
3. El catorce de junio 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 consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, así mismo solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad implementada al establecimiento de referencia, ocurso al que le recayó acuerdo de doce de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se le indicó que debía presentarlas en original o copia certificada en la audiencia de ley y en los mismos términos la documental con la que acreditará su personalidad, apercibido que en caso de no hacerlo se le tendría por no acreditada ésta y en consecuencia por no presentado el escrito de cuenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, misma que se desarrolló a las trece horas con cuarenta minutos del quince de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del [REDACTED] quien acreditó su personalidad en su carácter de representante legal de la persona [REDACTED] COMERCIAL, C.V., titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma escrita.-----
4. Con fecha dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, se emitió acuerdo respecto del escrito signado por el [REDACTED] en el que solicitó el levantamiento de medidas cautelares, a través del cual se determinó que debía prevalecer la medida cautelar y de seguridad consistente en la Suspensión Temporal Total de Actividades, así como los sellos que fueron impuestos en el establecimiento objeto del presente procedimiento. -----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/866/2019

5. En fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual solicitó el retiro de la medida cautelar y de seguridad impuesta al establecimiento de mérito, derivado de lo anterior, en fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió acuerdo en el cual se instituyó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, así como el retiro de los sellos que fueron impuestos en el establecimiento objeto del presente procedimiento, toda vez que la actividad observada en el mismo, al momento de la visita por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, fue la de "minisúper", la cual es equivalente a las actividades permitidas, ejerciendo con ello el derecho conferido. -----

6. Con fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, instrumentó acta de retiro de sellos de suspensión con número de expediente INVEADF/OV/DU/866/2019, dando cumplimiento al acuerdo del veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, en la que asentó el retiro de los sellos del establecimiento de referencia. -----

7. 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 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, 7, 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 **Tlalpan**, 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/866/2019

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, asiento en la parte conducente lo siguiente: -----

"...1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y NO SE PUEDE DETERMINAR EL USO EN PISOS SUPERIORES TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA EN EL INMUEBLE ES MINISUPER EN PLANTA BAJA. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL MISMO, SIN EMBARGO LA SUPERFICIE DEL GIRO COMERCIAL ES DE 84.00 (OCHENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA USO COMERCIAL ES DE 84.00 (OCHENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. C) NO HAY SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE..." (Sic)

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 84m² (ochenta y cuatro metros cuadrados), superficie que se determinó empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó 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 29, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vigentes al momento en que se practicó la visita de verificación, por lo que dichas manifestaciones tienen un valor probatorio pleno.-----

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

"I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONOMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE MARZO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO TLAVAP2018-03-1400235329 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO TL2018-03-14AVBA00235329.

II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA TIPO COPIA SIMPLE CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE MARZO DE DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 8141-241RAJO18." (Sic)

3/5

Documentales que también fueron exhibidas, como pruebas en impresión digital y copia certificada, respectivamente, durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

- 1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 8141-241RAJO18, de fecha de expedición uno de marzo de dos mil dieciocho.-----
- 2.- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido por Secretaría de Desarrollo Económico, con fecha de expedición trece de marzo del dos mil dieciocho, con vigencia de permanente, folio TLAVAP2018-03-1400235329 clave del establecimiento TL2018-03-14AVBA00235329.-----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el catorce de junio de dos mil diecinueve, 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. -----

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

JUVETAP



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/866/2019

establece la actividad que puede desarrollarse en el inmueble visitado es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 8141-241RAJO18, de fecha de expedición uno de marzo de dos mil dieciocho**, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es, vigente hasta el día cuatro de marzo del dos mil diecinueve, 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, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber presentado el **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico, con fecha de expedición del trece de marzo de dos mil dieciocho, con vigencia permanente, con número de folio TLAVAP2018-03-1400235329 y clave del establecimiento TL2018-03-14AVBA00235329** dentro de la vigencia del Certificado que nos ocupa, por lo que ésta 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, se desprende que el establecimiento que nos ocupa tiene permitida la actividad observada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, así como la superficie en la cual se desarrolla dicha actividad, por lo que se hace evidente que la actividad observada en el establecimiento visitado, es permitida en términos de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano. -----

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para **Tlalpan**, en relación 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 cuarto y 158, fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que para mayor referencia a continuación se citan:-----

4/5

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."-----

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

JDVG/AFM



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/866/2019

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;...

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 y superficie observadas en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación,

titular 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 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 la titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su representante legal el

personas autorizadas dentro del presente procedimiento en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones,

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 al rubro citado, 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