



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Diagonal San Antonio, número 945 (novecientos cuarenta y cinco), Colonia Del Valle, Código Postal 03100 (tres mil cien), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con denominación [REDACTED], remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/33/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: --

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

1.- El veintitrés de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/179/2020, misma que fue ejecutada el día veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yáñez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha diez de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], por medio del 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 del presente 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 desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- El día cinco de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo 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 tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y 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, 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/179/2020

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, al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, 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 todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda 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: -----

HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: ----- EN EL ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN UBICADO EN DIAGONAL SAN ANTONIO 945, COLONIA DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUAREZ MISMO QUE CONCUERDA CON NOMENCLATURA Y PLACAS OFICIALES DÁNDOLO POR CIERTO EL C. VISITADO DE NOMBRE [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO A QUIEN EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO DE LA VIDEOFILMACION ENTREGANDO EN ÉSTE MISMO ACTO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASI COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, QUIÉN A SU VEZ ME PERMITE EL ACCESO DE MANERA LIBRE Y VOLUNTARIA, AL RESPECTO OBSERVO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "7-ELEVEN QUE SE ENCUENTRA EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES", EN DONDE EN SU INTERIOR OBSERVO UN AREA DE CAJA, ASI COMO REFRIGERADORES CON CERVEZA Y REFRESCOS Y ANAQUELES CON PRODUCTOS DE ABARROTES, UN ANAQUEL CON VENTA DE BEBEBIDAS ALCOHOLICAS, ASI COMO UN AREA DE BODEGA; EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO Y SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.-EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER, TIENDA DE CONVENIENCIA. 2.-LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ME ES POSIBLE DETERMINAR, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 106 M2 CUENTO SEIS METROS CUADRADOS. 4.- AL MOMENTO EL INMUEBLE NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL, POR LO TANTO NO ES POSIBLE DETERMINAR LOS INCISOS A), B) Y C) DE ESTE PUNTO; 5.- LA DIMENSIÓN DE LOS FRENTES DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD POR DIAGONAL SAN ANTONIO ES DE 5 METROS LINEALES Y POR NICOLAS SAN JUAN ES DE 10 METRO LINEALES; EN CUANTO A LOS PUNTO A FRACCIÓN IV, DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, -----

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un establecimiento denominado "7-ELEVEN" en planta baja, advirtiendo en su interior áreas de caja y bodega, refrigeradores con cervezas y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2020

refrescos, anaqueles con productos de abarrotes y de venta de bebidas alcohólicas, señalando que el aprovechamiento es de Minisúper-Tienda de Conveniencia, actividad que se desarrolla en una superficie de 106 m² (ciento seis metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150, tal como lo asentó Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, 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 cuentan con valor probatorio pleno. A lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:--

Novena Época

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".

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 que se requiere en la orden de visita lo siguiente: -----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED]

[REDACTED] QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL SIETE, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO ZALU6410807, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON USO DE SUELO CLASIFICADO: COMERCIO VECINAL DE PRODUCTOS BÁSICOS, DE USO PERSONAL Y DOMÉSTICO. II.- AVISO DE DECLARACIÓN DE APERTURA EXPEDIDO POR DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE MARZO DEL DOS MIL OCHO, CON VIGENCIA DE INDEFINIDA, USO DE SUELO PERMITIDO: VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, MINISUPERS Y MISCELÁNEAS, EN UNA SUPERFICIE DE 110 M2.

De lo anterior, esta autoridad al advertir que las dos documentales exhibidas al Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día diez de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED], representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: ---

"[...] Mi representada cuenta con las documentales requeridas para su legal funcionamiento de acuerdo con el artículo 10 apartado A de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal; los artículos 42, 43, 47, 48 y 51 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, el artículo 10 apartado A del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, documentos consistentes en el Certificado de Zonificación Válido y el Aviso para la Operación."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2020

del Establecimiento Mercantil emitido por autoridad competente que ampara la legalidad del funcionamiento y Aprovechamiento del Uso de Suelo del Inmueble objeto de la visita de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que le corresponde, además de que mi representada se encuentra catalogada como un Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, contando con uso de suelo permitido que concuerda con la actividad y superficie verificada, además de que existe el ejercicio en tiempo de los derechos del certificado de zonificación y con antecedentes de derechos conferidos, como podrá comprobarse con las pruebas aportadas, sin embargo en caso de que mi representada sea acreedora a una multa la gravedad de ésta tendría que ser calificada como no grave por las razones antes señaladas. [...] [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 consisten en: -----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específico, número de folio ZALU6410807SEDUVI, de fecha tres de diciembre de dos mil siete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Diagonal San Antonio, Número 945 (novecientos cuarenta y cinco), Colonia Del Valle, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México, le aplican las zonificaciones: **H4/20/M** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad M (media) una vivienda cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno; y **HC6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 (seis) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), de acuerdo con la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente Diagonal San Antonio (tramo L-J de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas); así mismo se advierte que el uso de suelo para MINISUPER en una superficie total a ocupar de 110.00 m² (ciento diez metros cuadrados) está permitida.-----

2.- Original del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 2152, con sello de recepción por la Ventanilla Única de la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha tres de marzo de dos mil ocho, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que el [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], manifestó bajo protesta de decir verdad los datos del establecimiento mercantil ubicado en Diagonal San Antonio, Número 945 (novecientos cuarenta y cinco), Colonia Del Valle, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Delegación Benito Juárez.-----

3.- Impresión del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, con Número de folio BJAVERG2012-06-22-00053205, de fecha veintidós de junio de dos mil doce, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2020

advierte que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO) del entonces Distrito Federal, que el establecimiento "7-ELEVEN" ubicado en Diagonal San Antonio, Número 945 (novecientos cuarenta y cinco), Colonia Del Valle, Código Postal 03100 (tres mil cien), de la entonces Delegación Benito Juárez, operaba con Declaración de Apertura con número de folio 2152, de fecha tres de marzo de dos mil ocho. -----

4.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, número de folio 4332-151CA__20D, de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, expedido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Diagonal San Antonio, Número 945 (novecientos cuarenta y cinco), Colonia Del Valle, Código Postal 03103 (tres mil ciento tres), Ciudad de México, le aplican las zonificaciones: **H/4/20/M** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad: $M= 1 \text{ Viv c}/50 \text{ m}^2$ (cincuenta metros cuadrados) de terreno, superficie máxima de construcción: 477.09 m^2 (cuatrocientos setenta y siete punto cero nueve metros cuadrados). Vivienda Mínima: 60.00 m^2 (sesenta metros cuadrados), Número máximo de viviendas permitidas: 3; y **HC6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 (seis) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Z: lo que indique la zonificación del Programa, superficie máxima de construcción 715.64 m^2 (setecientos quince punto sesenta y cuatro metros cuadrados), Vivienda Mínima 60.00 m^2 (sesenta metros cuadrados) y uso de suelo permitido para MINISUPER, de acuerdo con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Diagonal San Antonio – Av. Colonia del Valle, L - J de: Plaza Mariscal Sucre a: Eje Central Lázaro Cárdenas. -----

5.- Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, número de folio BJAFACT2020-02-1000294101, de fecha siete de febrero de dos mil veinte, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que la ciudadana Espinoza Cervantes Karla en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO) del entonces Distrito Federal, sobre la modificación en el aforo de 50 (cincuenta) a 25 (veinticinco) y de superficie de 110 m^2 (ciento diez metros cuadrados) a 94.60 m^2 (noventa y cuatro puntos sesenta metros cuadrados) del establecimiento denominado "7-ELEVEN", ubicado en Diagonal San Antonio, número 945 (novecientos cuarenta y cinco), Colonia del Valle, Código Postal 03100 (tres mil cien), de la entonces Delegación Benito Juárez. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2020

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

En ese sentido, al señalarse en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha diez de febrero de dos mil veinte, es de referir que este ya fue objeto de estudio en párrafos que anteceden, por lo que esta autoridad 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 a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte.-----

Ahora bien, como fue señalado el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un establecimiento denominado "7-ELEVEN" en planta baja, advirtiendo en su interior áreas de caja y bodega, refrigeradores con cervezas y refrescos, anaqueles con productos de abarrotes y de venta de bebidas alcohólicas, señalando que el aprovechamiento es de Minisúper-Tienda de Conveniencia, actividad que se desarrolla en una superficie de 106 m² (ciento seis metros cuadrados).-----

En ese sentido, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció diversos medios de prueba, dentro de los cuales se desprende el original del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio ZALU6410807, de fecha tres de diciembre de dos mil siete, mismo que contaba con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cuatro de diciembre de dos mil nueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción I, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 2152, con sello de recepción por la Ventanilla Única de la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha tres de marzo de dos mil ocho, durante la vigencia del certificado antes citado.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio ZALU6410807, de fecha tres de diciembre de dos mil siete, se desprende que las zonificaciones aplicables al inmueble objeto del presente procedimiento son: **H4/20/M** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad M (media) una vivienda cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno; y **HC6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 (seis) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) de acuerdo con la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente Diagonal San Antonio (tramo L-J de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas); asimismo se advierte que el uso de suelo para MINISUPER en una superficie total a ocupar de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/179/2020

110.00m² (ciento diez metros cuadrados) se encuentra PERMITIDO, en ese tenor, y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este instituto, asentó que en el inmueble que nos ocupa se desarrolla la actividad de Minisúper-Tienda de Conveniencia, en una superficie de 106 m² (ciento seis metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicha actividad y superficie se encuentran permitidas para el inmueble visitado. -----

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, respecto de la superficie y actividad desarrollada, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio ZALU6410807, fecha tres de diciembre de dos mil siete, lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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 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." -----

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. -----

