



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020

En la Ciudad de México, a veinte de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en Avenida Escuinapa número 2 (dos), Colonia Copilco el Alto, Código Postal, 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con denominación "OXXO", recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/311/2020, firmado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha veintisiete 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/190/2020, la cual fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por la Servidora Pública Susana Ponce Álvarez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Con fecha doce de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [redacted] manifestando ser apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

4.- Mediante acuerdo de fecha quince de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

6.- Con fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la [redacted] apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento visitado, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas para los mismos efectos, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

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

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, así como a las normas de zonificación y 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 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 a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS, OBJETOS, LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA ESCUINAPA NÚMERO 2, COLONIA COPILCO EL ALTO, CALDIA COYOACÁN, Y SIENDO EL CORRECTO POR COINCIDIR CON EL CAJA DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR DARLO POR CERTO LA VISITADA Y DESPUÉS DE REQUERIR DIVERSAS PRESENCIAS SOY ATENDIDA POR LA [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADA. AL MOMENTO DE LA PRESENTE, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD PERSONALMENTE EXPLIQUÉ EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE DILIGENCIA Y QUIEN NOS ACOMPAÑO EN TODO MOMENTO EN EL CORRIDO POR LO QUE HAGO CONSTAR AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE ADVIERTE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES CON DENOMINACIÓN VISIBLE "OXXO" ADOSADO EN FACHADA TENIENDO SU ACCESO POR LA CALLE DE DELFIN MADRIGAL AL INTERIOR OBSERVO ÁREA DE CAJA CON MOSTRADOR, ÁREA DE PREPARADO DE CAFE Y SNACKS, DIVERSOS ANAQUELES DEBARTANDO PRODUCTOS, ÁREA DE REFRIGERADORES, SANITARIOS PARA TRABAJADORES Y AL FONDO UN ÁREA DE ALMACÉN SE ADVIERTE TRABAJADORES Y CLIENTES ITNERANTES SE OBSERVA VENTA DE PRODUCTOS TALES COMO BOTANAS, GALLETAS, REFRESCOS, PAN, CERVEZA Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, FRUTAS, ENTRE OTRAS, GOLOBINAS, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE SE DESGLOSA LO SIGUIENTE: EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE VENTA DE PRODUCTOS EN TIENDA DE CONVENIENCIA 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO CON RESPECTO AL ESTABLECIMIENTO ES DE SESENTA Y DOS PUNTO OCHO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES DE SESENTA Y DOS PUNTO OCHO METROS CUADRADOS 4. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE TOTAL 5. LAS DIMENSIONES DEL FRENTE RESPECTO CON CALLE DELFIN MADRIGAL ES DE CATORCE PUNTO DOS METROS CUADRADOS CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS FUERON DESCritos EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó en el domicilio visitado un establecimiento en la planta baja del mismo, con denominación "OXXO", en cuyo interior pudo advertirse área de refrigeradores, sanitarios para trabajadores y al fondo un área de almacén, se observan a la venta productos tales como: botanas, galletas, refrescos, pan, cerveza, bebidas alcohólicas en envase cerrado y frutas; haciendo constar el aprovechamiento de MINISUPER en una superficie de 62.84 m<sup>2</sup> (sesenta y dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados), superficie que se determinó empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, lo siguiente:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA POR LO QUE MUESTRO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

1) COPIA SIMPLE DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN CUATRO DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO, CONTADO EN SUPERFICIE MÁXIMA EN PLANTA BAJA PARA EL COMERCIO DE 75.02 METROS CUADRADOS PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON UNA AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, CON FOLIO COAVAP 2014-09-0800122752 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR EN UNA SUPERFICIE DE 75.02 METROS CUADRADOS.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido: I) Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10611-151ROXO14, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, para el domicilio visitado, zonificación HC/3/30/B y II) Copia simple de Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido por la Secretaria de Desarrollo Económico en fecha ocho de septiembre de dos mil catorce, con vigente permanente, folio COAVAP2014-09-0800122752, para el domicilio visitado, en una superficie de 75.02 m<sup>2</sup> (setenta y cinco punto cero dos metros cuadrados), con giro mercantil de TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, en ese sentido dichas documentales también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020

posteriores.

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en 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, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis: 1a. E/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497-185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)

**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.*

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha doce de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

*Del análisis de los documentos descritos con anterioridad, se puede constatar que el certificado único de zonificación de uso de suelo, se encuentra vigente, toda vez que el mismo, tiene una vigencia permanente al ser ejercido el derecho que el mismo conlleva, durante el año de vigencia del mismo, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que a la letra refiere.*

*Del precepto legal anterior, se desprende que el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo presentado como prueba del presente desahogo, se encuentra vigente, toda vez que el derecho que el mismo conlleva, fue ejercido durante la vigencia del mismo, mediante un Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 08 de septiembre de 2014 con número de folio 10611-151ROXO14, mismo que es el Certificado del establecimiento mercantil en cuestión, anexo al presente desahogo y presentado al momento de la visita de verificación.*

*Ahora bien, al momento de la visita se entregaron los documentos en copia simple, esto es así, ya que por seguridad de la documentación y toda vez que se han presentado circunstancias de siniestro en tiendas, trayendo como consecuencia el robo de la documentación original, se ha tomado como medida de seguridad, tener copias simples de los documentos en el establecimiento; situación que no trasgrede ningún ordenamiento legal que prohíba dicha circunstancia, por el contrario, la Ley prevé el derecho que tiene el visitado de presentar al momento de la visita, documentos legales; en copia simple, sin que se establezca, que dicha circunstancia sea motivo de implementación de alguna medida de seguridad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Verificación Administrativa...*

*Del precepto legal transcrito anteriormente, se desprende que el visitado tiene el derecho de presentar al momento de la visita, la documentación legal del establecimiento en copia simple, sin que ello, implique la aplicación de alguna medida cautelar.*

*Aunado a lo anterior se asentó en el acta de verificación por parte del personal especializado en funciones de verificación...*

*Derivado de lo anterior, se puede manifestar que lo observado por parte del verificador, constituye productos propios del giro debidamente actualizado por el certificado de zonificación de uso de suelo; asimismo en relación a la venta de vinos y licores en envase cerrado, se manifiesta que mi poderdante cumple con lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, mismo que a la*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020**

letra refiere...

*Del precepto legal anterior, se desprende que mi poderdante puede realizar la venta de bebidas alcohólicas en el horario que el mismo establece; por lo que se manifiesta que se cumple con el horario de venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado y para llevar, por lo que las actividades observadas por el verificador, son propias del giro permitido por el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo...*

*Dichos productos y giro asentados por el verificador, se encuentran contemplados en los giros permitidos por el certificado de zonificación de uso de suelo anexo al presente desahogo como prueba documental.*

*Derivado de lo anterior, se desprende que el establecimiento mercantil, cumple con la superficie permitida por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; toda vez el mismo, permite una superficie de 75.02 metros cuadrados para minisúper, asentando el personal verificador una superficie de 62.8, misma que se encuentra dentro de la superficie permitida por el uso de suelo.*

*Por lo anteriormente expuesto, mi poderdante cumple a cabalidad con la Ley de Desarrollo Urbano, acreditando cabal cumplimiento con el objeto y alcance de la orden de verificación de fecha 27 de enero del 2020.*

...

Al respecto, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas que guardan relación con el objeto del presente procedimiento, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Copia certificada de la Escritura Pública número 10,848 (diez mil ochocientos cuarenta y ocho) de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número 32 (treinta y dos) del Estado de Nuevo León, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se desprende el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por la persona moral denominada [REDACTED] a favor de la ciudadana [REDACTED]
2. Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, folio 10611-151ROXO14, el cual se valora de conformidad con 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, de cuyo contenido se desprende que al inmueble ubicado en Calle AV. Escuinapa número 2 (dos), Colonia Pedregal de Santo Domingo, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), de la entonces Delegación Coyoacán de la Ciudad de México, le aplica la Zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno, en la que el uso de suelo para MINISUPER se encuentra permitido.
3. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha ocho de septiembre de dos mil catorce, folio COAVAP2014-09-0800122752, 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, de cuyo contenido se desprende el aviso realizado ante la entonces Delegación de Coyoacán a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal, respecto del establecimiento a ocupar con giro de TIENDA DE ABARROTOS CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR ubicado en calle Av. Escuinapa número 2 (dos), Colonia Pedregal de Santo Domingo, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta) de la entonces Delegación Coyoacán, en una superficie de 75.02 m<sup>2</sup> (setenta y cinco



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020

punto dos metros cuadrados). -----

- 4. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
- 5. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de mayo de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

*"Formulo mis alegatos por escrito presentado el seis de mayo de dos mil veintiuno, al cual le asignaron número de folio 04074 es todo lo que deseo manifestar" (sic).-----*

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte. -----

En ese tenor, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó un establecimiento mercantil con aprovechamiento de MINISUPER en una superficie de 62.84m<sup>2</sup> (sesenta y dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados). -----

Ahora bien, a efecto de acreditar que el aprovechamiento y la superficie en la que se desarrolla observadas al momento de la visita de verificación se encontraban permitidas para el inmueble de mérito, la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento ofreció como prueba Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, folio 10611-151ROXO14, de cuyo contenido se advierte que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cinco de marzo de dos mil quince, resultando evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación administrativa, sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, al haber obtenido el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha ocho de septiembre de dos mil catorce, folio COAVAP2014-09-0800122752, durante la vigencia del Certificado de referencia. -----

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad se desprende que al inmueble visitado le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno, en la que entre otros, el uso de MINISUPER se encuentra permitido, resultando evidente que por lo que hace a la actividad observada al momento de la visita de verificación administrativa de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, ésta se apega a lo dispuesto por zonificación aplicable al inmueble materia del presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020

procedimiento.

Ahora bien, por lo que hace a la superficie en la que se desarrollaba el aprovechamiento, es importante señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó una superficie de 62.84 m² (sesenta y dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados), en ese sentido el Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo folio 10611-151ROXO14, señala que de acuerdo a la zonificación aplicable, la superficie máxima autorizada en planta baja para comercio es de 75.02 m² (setenta y cinco punto cero dos metros cuadrados), por lo que se concluye que ésta se encuentra dentro de los parámetros permitidos por el referido Certificado.

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que por lo que hace a la actividad y superficie en que se desarrollaba, observadas en el establecimiento visitado, la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

*Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.*

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 párrafo primero 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

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

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.*

*Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.*

*Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:*

*I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento*

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

*Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:*

*I. La resolución definitiva que se emita.*

RESUELVE



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/190/2020**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad y superficie en que se desarrollaba, observadas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [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 la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer 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.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] y/o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles, de conformidad con los artículos 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**

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

Elaboró  
Armando Torres Juárez

Supervisó  
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz