



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020

En la Ciudad de México, a veintitrés de abril de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Universidad, número 2042 (dos mil cuarenta y dos), Colonia Copilco Universidad, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, con denominación "CIRCULO K TIENDA COPILCO", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/035/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

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

1.- En fecha 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/197/2020, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Rafael Pérez Canales, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El seis de febrero de dos mil veinte se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento visitado, 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, recayéndole acuerdo de fecha once 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 ley. -----

3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del "**ACUERDO POR EL QUE SE 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 en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte. -----

4.- Mediante proveído de fecha dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día nueve de abril de dos mil veintiuno, a las catorce horas con treinta minutos. -----

5.- El día nueve de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le reconoció personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados para tales efectos a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos; turnándose el presente expediente a la fase de resolución. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II 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, 12, 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, V, VI 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, así como a las normas 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 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, 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 administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020**

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA UNIVERSIDAD, NÚMERO 2042, COLONIA COPILCO UNIVERSIDAD, ALCALDÍA COYOACÁN, CORROBORÁNDOLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CONFIRMADO POR EL VISITADO, PREVIA IDENTIFICACIÓN DEL SUSCRITO, EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y SOLICITO EL ACCESO. SIENDO ATENDIDO A POR QUIEN TIENE EL CARÁCTER DE ENCARGADA Y PERMITE EL ACCESO PARA REALIZAR EL RECORRIDO. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON LA LETRA K EN FACHADA, SIENDO ESTA ÚLTIMA DE COLOR GRIS Y ACCESO PRINCIPAL DE PUERTA DE CRISTAL CORREDIZA, AL ACCESAR SE ADVIERTE A UN COSTADO UNA AREA DE COBRO, DONDE SE ADVIERTEN ESTANTES DONDE SE EXHIBEN CAJETILLAS DE CIGARROS, LICORES DE DIFERENTES MARCAS PARA SU VENTA. ASI MISMO AL FONDO SE ADVIERTEN DIVERSOS REFRIGERADORES VERTICALES CON CERVEZAS EXHIBIDAS EN SU INTERIOR, ASI COMO REFRESCOS Y OTRAS BEBIDAS. TAMBIÉN ANAQUELES CON PRODUCTOS COMO GALLETAS, BOTANAS DE SABRITAS Y OTRAS MARCAS, PRODUCTOS LÁCTEOS Y UNA CÁMARA DE REFRIGERACIÓN CON REFRESCOS Y JUGOS. ASI MISMO AL FONDO SE OBSERVA UNA BODEGA. Y EN EL AREA LIBRE FRONTAL A UN COSTADO DE LA PUERTA DE ACCESO DE CRISTAL SE ADVIERTE UN REFRIGERADOR VERTICAL CON BOLSAS DE HIELO EN SU INTERIOR. CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA Y LICORES DIVERSOS. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPE CON VENTA DE CERVEZA Y LICORES DE DIVERSAS MARCAS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO. B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 70 M2 ( SETENTA METROS CUADRADOS). 4.- SI CUENTA EL INMUEBLE CON AREA LIBRE FRONTA : A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE 3.33 ML ( TRES PUNTO TREINTA Y TRES METROS). SE REMETE ÚNICAMENTE EN LA ESQUINA CON AVENIDA COPILCO. B) EL USO Y APROVECHAMIENTO DE ESA ÁREA LIBRE ES DE: ACCESO AL ESTABLECIMIENTO Y OCUPADA POR UN REFRIGERADOR ANTES DESCRITO. C) LA SUPERFICIE DE ESA ÁREA LIBRE FRONTAL ES DE 7 M2 ( SIETE METROS CUADRADOS). 5.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA VIALIDAD ES DE 12 ML ( DOCE METROS LINEALES). EN RELACIÓN AL PUNTO A, NO SE EXHIBEN NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS SEÑALADOS EN DICHO PUNTO.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó de manera medular un establecimiento con la letra K en la fachada, señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", en una superficie de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, 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, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

**NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.**

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha seis de febrero de dos mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020

veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] en el cual medularmente señaló lo siguiente:-----

*"[...] Que por medio del presente escrito y en términos de lo establecido por el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y demás relativos y aplicables a la materia que nos rige, vengo a presentar en tiempo y forma las observaciones relacionadas con la orden de visita de verificación con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/197/2020*

*[...]*

*Si bien es cierto que, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA) puede ordenar y ejecutar visitas de verificación a los inmuebles que desarrollen actividades reguladas, con la finalidad de vigilar que se cumplan con las disposiciones reglamentarias aplicables al giro que explota cada inmueble y a su vez, dictar las medidas de seguridad necesarias, también lo es que, al no existir fehacientemente denuncia ciudadana alguna y además de que el INVEA nunca menciona en la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/197/2020, como es que tuvo conocimiento sobre la existencia de alguna falta cometida por mi representada, siendo que se cuenta con los documentos que amparan el legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en AVENIDA UNIVERSIDAD NÚMERO 2042, COLONIA COPILCO UNIVERSIDAD, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04360, CIUDAD DE MÉXICO y aun así, en el supuesto sin conceder, que no se contara con los mismos, tendría que existir denuncia ciudadana, que contenga por lo menos, el nombre, domicilio y los motivos que supuestamente se consideran contrarios a derecho y en ese sentido, al no fundar y motivar la referida orden de verificación y no existir denuncia por la que se pudiera solicitarse realice la visita de verificación en materia de uso del suelo del establecimiento mercantil antes mencionado; con ello, deja en total y absoluto estado de indefensión e incertidumbre jurídica a mi representada en virtud de que la referida orden de visita de verificación no se encuentran debidamente fundada y motivada; es decir, no se cita con precisión el domicilio, ni el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso y constar en el propio acto administrativo, por lo tanto, es procedente y así se solicita, la anulabilidad del procedimiento administrativo identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/197/2020, en virtud de que se actúa en contravención a lo señalado artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.*

*[...]*

*No obstante lo anterior y con la finalidad de reiterar el cumplimiento normativo respecto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en AVENIDA UNIVERSIDAD NÚMERO 2042, COLONIA COPILCO UNIVERSIDAD, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04360, CIUDAD DE MÉXICO tal y como fue asentado en la misma por el C. Rafael Pérez Canales en su carácter de Personal Especializado en Funciones de Verificación Adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal en el acta de verificación antes citada; en el inmueble visitado, el giro comercial es el de "Tiendas de abarrotes o misceláneas, Tienda de auto servicio con venta de bebidas alcohólicas en botella cerrada", por lo tanto se cumple con lo autorizado dentro del programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto del año 2010; tal y como se desprende del Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo con número de folio: 45915-181ORPE11 que al presente se acompaña; lo anterior, en relación con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en el "Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto" con número de folio: COAVAP2011-11-10-00032797 de fecha 10 de Noviembre de 2011 y "Aviso de Modificación de aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto" con número de folio: COAVACT2019-05-2300269701 de fecha 22 de Mayo de 2019.*

*[...]*

*Hecho lo anterior, solicito SE APLIQUEN LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD, TRANSPARENCIA Y BUENA FE QUE SEÑALA EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL, para la calificación del acta de verificación y dictar resolución absoluta en el presente asunto, ya que el instituto de verificación administrativa del distrito federal no cumple con lo dispuesto en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, en contravención directa a las garantías contempladas en nuestra Carta Magna en sus artículos 14 y 16. [...]" (SIC).-----*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación 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 del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45915-181ORPE11, de fecha seis de octubre de dos mil once.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020**

expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Avenida Universidad, Número 2042 (dos mil cuarenta y dos), Loc. Com. 1 (uno), Colonia Copilco Universidad, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, le aplica la zonificación **HM/6/40/Z**, Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, asimismo por Norma de Ordenación sobre Vialidad, además le aplica 20% (veinte por ciento) adicional de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitante; en donde el uso de Tienda de abarrotes aparece como permitido, para una superficie de construcción de 71.00 m<sup>2</sup> (setenta y un metros cuadrados).-----

- 2) Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2011-11-10-00032797, clave del establecimiento CO2011-11-10AVBA-00032797, de fecha diez de noviembre de dos mil once, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico de la ahora Ciudad de México (SEDECO), que en el inmueble ubicado en Avenida Universidad, Número 2042 (dos mil cuarenta y dos), Colonia Copilco Universidad, de la ahora Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), se iniciara el funcionamiento del establecimiento denominado [REDACTED], con giro de "Tiendas de abarrotes y misceláneas", en una superficie de 71 m<sup>2</sup> (setenta y un metros cuadrados).-----
- 3) Impresión de Aviso de modificación de aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, con número de folio COAVACT2019-05-2300269701, clave del establecimiento CO2011-11-10AVBA-00032797, de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico de la ahora Ciudad de México (SEDECO), el cambio de domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, respecto del establecimiento mercantil denominado [REDACTED] ubicado en Avenida Universidad, Número 2042 (dos mil cuarenta y dos), Colonia Copilco Universidad, de la ahora Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), con giro de "Tiendas de abarrotes o misceláneas-Tienda de Autoservicio con venta de bebidas alcohólicas en botella cerrada" en una superficie de 71 m<sup>2</sup> (setenta y un metros cuadrados).-----
- 4) Original de Contrato de arrendamiento de fecha primero de septiembre de dos mil once, celebrado entre el ciudadano [REDACTED] como arrendador, y el ciudadano [REDACTED] como arrendatario, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual cuenta con una vigencia de diez (10) años a partir del primero de septiembre de dos mil once, esto es, hasta el primero de septiembre de dos mil veintiuno, respecto del inmueble ubicado en Avenida Universidad, Número 2042 (dos mil cuarenta y dos), locales comerciales 1 (uno) y 2 (dos), Colonia Copilco Universidad, de la entonces Delegación Coyoacán.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020**

Código Postal 04360 (cuatro mil trescientos sesenta), para llevar a cabo el funcionamiento de una tienda de conveniencia de las denominadas [REDACTED] --

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

*"[...] se tengan por reproducidos como si a la letra se inserten los conceptos de violación expresados que conforme al escrito presentado el seis de febrero de dos mil veinte en la que se asentaron de manera clara y precisa la relación de hechos y las violaciones cometidas en el expediente INVEACDMX/OV/DU/197/2020, de este honorable Instituto de Verificación Administrativa que dio como origen el presente procedimiento, siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----*

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha seis de febrero de dos mil veinte, es de señalar que el mismo ya fue mencionado en párrafos que anteceden, por lo que se 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 Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte.-----

En ese tenor, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó medularmente un establecimiento con la letra K en la fachada, con el aprovechamiento de "minisúper", en una superficie de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba, dentro de las cuales se desprende la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45915-181ORPE11, de fecha seis de octubre de dos mil once, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el siete de octubre de dos mil doce, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento 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, al haber tramitado el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2011-11-10-00032797, clave del establecimiento CO2011-11-10AVBA-00032797, de fecha diez de noviembre de dos mil once, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 125, último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro, aplicable al momento de la expedición del Certificado en estudio.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado en cita se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **HM/6/40/Z**, Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, asimismo por Norma de Ordenación sobre Vialidad, además le aplica 20% (veinte por ciento) adicional de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitante, asimismo se advierte que tiene permitida la actividad de **"Tienda de abarrotes"**, para una superficie de construcción de 71.00 m<sup>2</sup> (setenta y un metros cuadrados), en ese



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020

tenor, del acta de visita de verificación se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó que el aprovechamiento observado en el inmueble de mérito es el de "Minisúper", en una superficie de 70 m<sup>2</sup> (setenta metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicha actividad y superficie se encuentran permitidas para el inmueble verificado, toda vez que el aprovechamiento de minisúper lleva concerniente dentro de su giro la actividad de "Tienda de abarrotes", de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45915-181ORPE11, de fecha seis de octubre de dos mil once, en virtud de que el concepto de minisúper, de conformidad con la definición de la Real Academia Española consiste en: "establecimiento de menor tamaño que un supermercado donde se venden artículos de consumo básico".-

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez (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 primer párrafo, 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 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.-----

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: Diccionario de la lengua española, 23.ª ed., [versión 23.3 en línea]. <https://dle.rae.es> [Fecha de la consulta: veintitrés de abril de dos mil veintiuno]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/197/2020

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

**TERCERO.-** Por lo que hace la actividad y superficie en la que se desarrolla, observadas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación 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 administrativas al inmueble.-----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento visitado, a través de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED].-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con 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 conforme a su artículo 7.-----

**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 por duplicado al calce. Conste.-----

ELABORÓ  
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ  
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ