



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Avenida Insurgentes Sur, número 499 (cuatrocientos noventa y nueve), colonia Condesa, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06100 (cero seis mil cien), en esta Ciudad, con denominación "7-ELEVEN", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/183/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y 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/275/2020, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Coutiño Valdovinos, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha doce de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], quien manifestó ser apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, 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 diecisiete 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.- El nueve de marzo de dos mil veinte, 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 la personalidad en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, 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:-----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

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 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, 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, 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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 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, 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 ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede a análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS.

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y UNA VEZ CORROBORADO CON LA VISITADA Y POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: ESTACIONAMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA Y CON DENOMINACIÓN EN FACHADA QUE A LA LETRA DICE "7-ELEVEN". CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1).- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER, 2).- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, 3).- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A).- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 90 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS), B).- LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 90 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS), 4).- EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL, A).- NO EXISTE DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACION, B).- NO CUENTA CON DICHA ÁREA LIBRE, C).- NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL, 5).- LAS DIMENSIONES DE LOS FRENTES DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD SON DE: SOBRE LA CALLE TENHUANTEPEC ES DE 8.24 METROS Y SOBRE INSURGENTES SUR ES DE 9.18 METROS CON RESPECTO AL PUNTO A, EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, ASI COMO, AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL.

De lo antes citado, se desprende que en el inmueble objeto del presente procedimiento se observó un establecimiento ubicado en la planta baja denominado "7-ELEVEN", con aprovechamiento de Minisúper, el cual se desarrollaba en una superficie de 90.00 m² (noventa metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150.

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:

- 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 DOCE DE JULIO DEL DOS MIL CINCO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO: 33067 SEDUVI, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO.
- II.- AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, DE AQUELLOS QUE OPERAN CON DECLARACION DE APERTURA, PARA EN LO SUCESIVO FUNCIONEN CON AVISO PARA OPERAR ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE JULIO DEL DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: CUAVREG2012-05-03-00049222 PARA DOMICILIO DE MÉRITO, CON GIRO AUTORIZADO DE MINISUPER.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida 1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específicos, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha de expedición de doce de julio de dos mil cinco, con vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, folio 33067 SEDUVI, a favor del inmueble visitado; 2) Copia simple 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, emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, con fecha de expedición diecisiete de julio de dos mil doce, con vigencia permanente, folio CUAVREG2012-05-0300049222, para el domicilio de mérito, con giro autorizado de minisúper.

Dichas documentales también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que esta autoridad procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la 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, hecho que se robustece conforme a



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pág. 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.- Una vez precisado 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 objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...]Se solicita que se tenga por constatado el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables al inmueble motivo de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, cumpliendo con los documentos a que se refiere la orden de visita de verificación consistentes en: -A. Certificado de Zonificación conforme al artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; I. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, o II. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, o; III. Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, o; IV. Aviso para la operación del establecimiento mercantil emitido por Autoridad competente que ampare la legalidad del funcionamiento y aprovechamiento del suelo en el inmueble objeto de la presente visita [...]."-----

"[...]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 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 en caso de que mi representada sea acreedora a una multa la gravedad de ésta tendría que ser calificada como no grave, por la razones antes señaladas [...]."(SIC).-----

Respecto a las manifestaciones formuladas toda vez que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas durante la substanciación 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 siguiente:-----

- 1) Copia certificada de la escritura pública 11,506 (once mil quinientos seis), de fecha treinta de octubre de dos mil dieciocho, otorgado ante la fe del Notario Público número 80 (ochenta), en San Pedro Garza García, 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, del cual se advierte el poder general para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración, que otorga [REDACTED] a favor de la ciudadana [REDACTED].-----
- 2) Original de la credencial para votar con número de identificación IDMEX1907561090, expedida por el Instituto Nacional Electoral, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documento de identidad del que se advierte que fue expedida a favor de la ciudadana [REDACTED].-----
- 3) Impresión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 4071-151CACA20D, con fecha de expedición cinco de febrero de dos mil veinte, el cual 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, en el que se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 499 (cuatrocientos noventa y nueve), colonia Hipódromo, código postal 06100 (cero seis mil cien), demarcación territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad, le es aplicable la zonificación HCS/36m/20 (Habitacional con Comercio y Servicios, 20% mínimo de área libre), en donde la actividad de minisúper se encuentra permitida.-----
- 4) Impresión de 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, con número de folio CUAVACT2020-02-1000294192, clave de establecimiento CU2012-05-03AVBA-00049222, de fecha nueve de febrero de dos mil veinte, el 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, del que se advierte la modificación en el aforo de 40 (cuarenta) a 25 (veinticinco) personas y superficie a ocupar de 113.00 m² (ciento trece metros cuadrados) a 110.98 m² (ciento diez punto noventa y ocho metros cuadrados), respecto al establecimiento denominado [REDACTED], [REDACTED], con giro de Minisúper, ubicado en Insurgentes Sur 499 (cuatrocientos noventa y nueve), colonia Hipódromo, código postal 06100 (cero seis mil cien), demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad.-----
- 5) Impresión de Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura [REDACTED]

5/10



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, número de folio CUAVREG2012-05-03-00049222, Clave de Establecimiento CU2012-05-03AVBA-00049222, de fecha de dos de mayo de dos mil doce, 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, del cual se desprende el ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico, de la declaración de apertura con la que operaba el establecimiento denominado [REDACTED] con giro de Minisúper, en una superficie de 113.00 m² (ciento trece metros cuadrados), para el domicilio ubicado en Insurgentes Sur 499 (cuatrocientos noventa y nueve), colonia Condesa, código postal 06100 (cero seis mil cien), demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad.

- 6) Original del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 33067-SEDUVI, de fecha doce de julio de dos mil cinco, la cual 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, del que se desprende que al inmueble objeto de la presente determinación ubicado en Insurgentes Sur 499 (cuatrocientos noventa y nueve), colonia Condesa, código postal 06100 (cero seis mil cien), demarcación territorial Cuauhtémoc, de esta Ciudad, le aplica la zonificación HCS 36m/20% (Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros de altura permitida, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para venta de abarrotes en una superficie de 113.00 m² (ciento trece metros cuadrados) para el inmueble en cita se encuentra permitido.
- 7) Original del Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento mercantil, con número de folio 2355, de fecha uno de febrero de dos mil siete y con sello de recibido en ventanilla única de misma fecha, la cual 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 bajo protesta de decir verdad dio aviso a la entonces Delegación Cuauhtémoc respecto de la apertura de un establecimiento mercantil denominado 7-ELEVEN, ubicado en Insurgentes Sur, número 499 (cuatrocientos noventa y nueve), colonia Condesa, código postal 06100 (cero seis mil cien), demarcación territorial Cuauhtémoc.

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 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 lo siguiente:

"[...] se ratifican todos y cada uno de las manifestaciones expresada en el escrito ingresado a este instituto el doce de febrero de dos mil veinte, al cual se le coloco el número de folio 03362 [...]" (sic).

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.-----

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, es concerniente evocar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación, en el domicilio objeto del presente procedimiento observó un establecimiento denominado "7-ELEVEN", con aprovechamiento de Minisúper, en una superficie de 90.00 m² (noventa metros cuadrados).-----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, la prueba que guarda relación directa para poder determinar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 33067-SEDUVI, de fecha doce de julio de dos mil cinco; lo anterior es así, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México para el inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Artículo 21...-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.-----

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

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----
(...)

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. (...) -----

Ahora bien, del Certificado antes citado, se advierte que la expedición de dicho documento tiene una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el trece de julio de dos mil siete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, fue acreditado haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento, al haber obtenido su Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento mercantil, con número de folio 2355, de fecha uno de febrero de dos mil siete, por lo que es procedente considerarlos para efecto de emitir la presente determinación.-----

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad, se desprende que de conformidad con la zonificación HCS 36m/20% (Habitacional con Comercio y Servicios, 36 metros de altura permitida, 20% mínimo de área libre), el uso de suelo para venta de abarrotes, en una superficie de 113.00 m2 (ciento trece metros cuadrados) para el inmueble en cita se encuentra permitido. Por otro lado del estudio realizado a la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se desprende de la tabla de usos de suelo permitidos, que en la zonificación aplicable al inmueble visitado, se encuentra permitida la actividad de minisúper, resultando evidente que por lo que hace a la actividad y superficie observada al momento de la visita de verificación administrativa, están dentro de los parámetros establecidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observó 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

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

Finalmente es menester argüir que esta autoridad, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, así como de sus manifestaciones, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que se cita a continuación 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.

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

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento al momento de la visita de verificación administrativa, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto 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 cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al 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

[Handwritten mark]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2020

Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]

[REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----