



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación dirigido a la persona moral denominada [REDACTED] y/o la persona propietaria y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en Calle Roldan, número 71 (setenta y uno), colonia Centro, Código Postal 06090 (seis mil noventa), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/213/2020, 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 veintiocho 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/311/2020, misma que fue ejecutada el día veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público Rafael Pérez Canales, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha once 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 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 catorce de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora de 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 nueve de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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. -----

5.- Con fecha treinta de abril 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 ciudadana [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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020

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

-----**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 y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, 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 ADMINISTRATIVA, 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020

conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, Y CORROBORADO COMO CIERTO POR EL VISITADO, DESCRIBO EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN "TIENDAS 3B" EL CUAL CUENTA CON FACHADA DE COLOR CAFE. CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR. ME ATIENDE LA C. [REDACTED] EN CARÁCTER DE ENCARGADO, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA VISITA, ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR Y EL DESARROLLO DE LA MISMA. AL ACCESAR AL ESTABLECIMIENTO SE OBSERVA UN AREA DE CAJAS PARA COBRO, ANAQUELES CON PRODUCTOS DIVERSOS DE ABARROTES, REFRIGERADORES CON PRODUCTOS LÁCTEOS, JUGOS Y REFRESCOS EXHIBIDOS PARA SU VENTA. AL FONDO SE OBSERVA UNA ÁREA DE BODEGA Y UN ACCESO DE CORTINA METÁLICA QUE DA HACIA LA CALLE ROLDAN. EN TOTAL SON TRES ACCESOS AL ESTABLECIMIENTO. EN EL PRIMER NIVEL SE ADVIERTE UN ÁREA DE BODEGA CON PRODUCTOS DIVERSOS Y UNA PUERTA A LA CUAL NO SE TUVO ACCESO. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESCRIBO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE: MINISUPER. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: MINISUPER. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 364 M2 ( TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 572 M2 ( QUINIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS) 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN: LA CONSTRUCCIÓN ESTA A PAÑO CON EL ALINEAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. B) USO Y APROVECHAMIENTO DEL ÁREA LIBRE: NO CUENTA CON AREA LIBRE. C) SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE FRONTAL: NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL. D) DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE A LA VIALIDAD ES DE: SOBRE ROLDAN ES DE 23.00 M ( VEINTITRÉS METROS Y SOBRE MISIONEROS ES DE 16 METROS ( DIECISÉIS METROS). RESPECTO AL PUNTO A, LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS SON DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento un establecimiento con denominación "TIENDAS 3B", ubicado en un inmueble de dos niveles (planta baja y un nivel), en el cual advirtió al interior área de cajas para cobro, anaqueles con productos diversos de abarroses, refrigeradores con productos lácteos, jugos y refrescos exhibidos para venta, un área de bodega, contando con tres accesos al establecimiento, en primer nivel se advierte área de bodega con producto diversos; por lo que asentó que el aprovechamiento desarrollado es de Minisúper, en una superficie de 572 m<sup>2</sup> (quinientos setenta y dos 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 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: -----

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE JUNIO DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EXPEDICIÓN, FOLIO: 45788-151ROPA14, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.
- II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE AGOSTO DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: COAVAP2014-08-1300120204, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.

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 de Uso del Suelo expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, folio 45788-151ROPA14, con fecha de expedición treinta de junio de dos mil catorce, con vigencia de un año contado a partir de su expedición; 2) Copia simple del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, emitido por la Secretaria de Desarrollo Económico, con fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, con número de folio COAVAP2014-08-1300120204 y vigencia permanente, a favor del establecimiento visitado, en ese sentido, 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



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020**

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio jurisprudencial:-----

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	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 once de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en el cual señaló medularmente lo siguiente:-----

*"[...] el establecimiento mercantil que por esta vía se contesta no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente curso, mi mandante en el momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45788151ROPA 14 de fecha 30 de junio de 2014 para el inmueble ubicado en Roldan No 71, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06090, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso y Aprovechamiento del giro MINSUPER y este derecho se convalida a través del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de folio CUAVAP2014-08-1300120204 y CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CU2014-08-13AVBA00120204 de fecha 12 de agosto de 2014, para el inmueble ubicado en Roldan No 71, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06090, Ciudad de México para el giro de MINISUPER en 388m2 motivo por el cual no es necesario la actualización del uso de suelo para el establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento ya que al momento de la visita de verificación mi representada ya había ejercido el derecho conferido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45788151ROPA 14 de fecha 30 de junio de 2014 al haber realizado Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto para el inmueble objeto del presente procedimiento durante la vigencia del citado Certificado, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento la Ley de Desarrollo Urbano vigente, mi mandante dio cabal cumplimiento a lo estipulado en la misma, por lo cual, se insta a esta a esa H. Autoridad concluya el presente asunto sin observaciones y se remita al archivo como un asunto total y definitivamente concluido[...]"*-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en: -----

- 1) Original del Instrumento Notarial número 103,574 (ciento tres mil quinientos setenta y cuatro), pasada ante la fe del Notario Público número 4 (cuatro) del Distrito Federal, con fecha veintiocho de mayo del año dos mil catorce, 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, con el cual se acredita el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorga la persona moral denominada [REDACTED] representada por su Administrador Único, el señor [REDACTED] a favor de las señoras [REDACTED]



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020**

- 2) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 45788-151ROPA14, con fecha de expedición treinta de junio de dos mil catorce, 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, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Roldan, número 71 (setenta y uno), colonia Centro, Código Postal 06090 (seis mil noventa), Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, le es aplicable la zonificación H\*/25 (Habitacional, \*Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, se requiere dictamen de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para establecer Altura permitida, tal como lo señala el programa parcial, 25 % (veinticinco por ciento) mínimo de área libre), en donde el uso de Minisúper se encuentra permitido.-----
- 3) Original del contrato de arrendamiento que celebran por una parte la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de arrendador y por otra la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de arrendatario, de fecha quince de junio de dos mil catorce, la cual se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte, el arrendamiento del inmueble materia del presente procedimiento.-----
- 4) Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, número de folio CUAVAP2014-08-1300120204, clave del establecimiento CU2014-08-13AVBA00120204, de fecha doce de agosto de dos mil catorce, 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, con la cual se acredita el aviso realizado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico, respecto del establecimiento denominado "TIENDAS TRES B", con giro de Minisúper, en una superficie de 572 m<sup>2</sup> (quinientos setenta y dos metros cuadrados), en el inmueble ubicado en Roldan, número 71 (setenta y uno), colonia Centro, Código Postal 06090 (seis mil noventa), Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, con vigencia permanente, del cual se advierte que dicho Aviso se registró con los datos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 45788-151ROPA14, con fecha de expedición treinta de junio de dos mil catorce.-----
- 5) 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, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
- 6) 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.-----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020**

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

*"[...]Manifiesto en este acto que no presento alegatos por escrito pero ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha once de febrero de dos mil veinte, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos[...]" (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, esta autoridad continua 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 veintinueve 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 en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un establecimiento con denominación "TIENDAS 3B", con aprovechamiento de Minisúper, en una superficie de 572 m<sup>2</sup> (quinientos setenta y dos metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas, se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 45788-151ROPA14, con fecha de expedición treinta de junio de dos mil catorce, mismo que fue admitido y desahogado durante la substanciación del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el primero de julio de dos mil quince, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción I párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, al haber obtenido su Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, número de folio CUAVAP2014-08-1300120204, clave del establecimiento CU2014-08-13AVBA00120204, de fecha doce de agosto de dos mil catorce, con los datos del Certificado que nos ocupa.-----

En ese sentido, del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 45788-151ROPA14, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento le es aplicable la zonificación H (Habitacional), en donde entre otros la actividad de Minisúper se encuentra permitida.-----

Es importante señalar que respecto a la superficie utilizada por el uso en el establecimiento para el desarrollo de sus actividades, asentada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, esta autoridad no se pronunciará toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 45788-151ROPA14, con fecha de expedición treinta de junio de dos mil catorce**, el cual no señala la superficie ocupada por el uso autorizado para el desarrollo de sus actividades, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso utilizado en el establecimiento en cita, y no así



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020

de la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de este punto.-----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, ello 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 artículos 11 párrafo primero, 47, 48, 51 fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

*Artículo 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 I), 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.*-----

*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. -----*

*Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.*-----

*Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie 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 del Programa que los prohibió.*-----

*El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá 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 que a continuación se cita, por lo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/311/2020

que 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 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 en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Por lo que hace la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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 a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.-----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el 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 persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, través de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[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, Dirección 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  
CRISTINA JAVIER HERNANDEZ

Supervisó  
MANUEL AFRÉDIO ZEPEDA RUIZ