



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020

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 Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, con denominación "CIRCULO K" remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/374/2020, signado por el Director de Verificación de las Materia del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ----

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

1.- En fecha cuatro de febrero 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/353/2020, misma que fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por la servidora pública María Teresa Ramírez Ávila, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presento pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinte 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 doce de marzo de dos mil veinte a las doce horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, se tuvo por señalado el 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 el 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, competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020

97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto 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; 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 ahora Alcaldía Cuajimalpa, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar 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, de la que se desprende que la verificadora adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ MANIFESTARLO EL VISITADO SOY ATENDIDA POR EL C [REDACTED] QUIEN ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DONDE EN LA PARTE DE PLANTA BAJA SE OBSERVA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO CÍRCULO K CON FACHADA DE VIDRIO AL ENTRAR OBSERVO QUE SE TRATA DE UNA TIENDA DE CONVENIENCIA MINISUPER DONDE SE OBSERVA UNA ÁREA DE COBRO CON MOSTRADOR DE DULCES, CIGARROS Y VINOS Y LICORES. SE OBSERVA TRES ANAQUELES CON BOTANAS Y GALLETAS DE DIVERSAS MARCAS ASI COMO ÁREA DE REFRIGERADORES CON REFRESCOS, JUGOS, AGUAS Y CERVEZAS DE DIFERENTES MARCAS. ASI COMO ÁREA DE DISPENSADORES DE CAFÉ SIN ÁREA DE COMEDOR. LOS VINOS, LICORES Y CERVEZA SE VENDEN EN ENVASE CERRADO. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE: EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE USO DE MINISUPER. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE VENTA DE PRODUCTOS BÁSICOS, BOTANAS, GALLETAS, REFRESCOS Y CAFÉ PARA LLEVAR. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 116.87 METROS CUADRADOS CONTANDO ÁREA LIBRE FRONTAL. B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE 80.29 METROS CUADRADOS. 4.-EL INMUEBLE SI CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL. A) LA DISTANCIA DE ALINEAMIENTO AL PARAMENTO ES DE 5.90 METROS. B) EL APROVECHAMIENTO DE ESTA ÁREA LIBRE ES DE ESTACIONAMIENTO CON TRES CAJONES BALIZADOS. C) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE FRONTAL ES DE 36.58 METROS CUADRADOS. 5.- SOBRE SECRETARÍA DE MARINA TIENE UNA DIMENSIÓN DE 6.20 METROS Y SOBRE CALLE GUARDACOSTA UNA DIMENSIÓN DE 13.12 METROS. EN CUANTO AL PUNTO A SE DESCRIBE EN APARTADO CORRESPONDIENTE Y SOBRE NÚMERO IV NO EXHIBE. CONSTE.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020

De lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó que en la planta baja del inmueble de mérito se encontraba un establecimiento denominado "CIRCULO K", con aprovechamiento de minisúper, en cuyo interior se apreció área de cobro con mostrador de dulces, cigarros, vinos y licores, área de refrigeradores, cafetería sin área de comedor y anaqueles, observando además que los vinos, licores y cerveza se venden en envase cerrado, con las superficies siguientes: predio 116.87 m<sup>2</sup> (ciento dieciséis punto ochenta y siete metros cuadrados) y destinada para el aprovechamiento 80.29 m<sup>2</sup> (ochenta punto veintinueve metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la personal especializada en funciones de verificación antes citada 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno. -----

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente: -----

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

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE FEBRERO DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., FOLIO: 1275-151MOLU14 CON DOMICILIO SECRETARÍA DE MARINA 572 SECC.4 MANZANA LII LOTE 4 COLONIA LOMAS DEL CHAMIZAL, CUAJIMALPA DE MORELOS. PARA USO HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, PARA EL USO DE COMERCIO PERMITIDO 140 METROS CUADRADOS. -----

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento el visitado exhibió al personal verificador copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 1275-151MOLU14, emitido con fecha veinte de febrero de dos mil catorce; con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, para el domicilio ubicado en Secretaría de Marina 572 (quinientos setenta y dos), sección 4 (cuatro), manzana LII, Lote 4 (cuatro), colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, precisando que de conformidad a la zonificación aplicable el uso autorizado es habitacional con comercio en planta baja en una superficie de 140 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta metros cuadrados); hechos que al ser asentados por la personal especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, lo anterior 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 para esta Autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del 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. -----

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"(...) 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020**

con las disposiciones reglamentarias aplicables al giro que explote 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/353/2020, 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 SECRETARIA DE MARINA, NÚMERO 572, COLONIA LOMAS DE CHAMIZAL, DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, CÓDIGO POSTAL 05129, CIUDAD DE MEXICO y aun así, en el supuesto sin conceder, que no se contara con los mismos, tendrá que existir una 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 solicitar se 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/353/2020 (...).-----

(...) considerando que del estudio de constancias de autos no se desprende la existencia de los motivos que originaron la citada visita de verificación y toda vez que el establecimiento objeto de la visita de verificación se encuentra operando en estricto apego a la normatividad correspondiente y el mismo, cuenta con la documentación necesaria para su legal funcionamiento; es evidente que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/353/2020, no se encuentra debidamente fundada y motivada pues viola la garantía de seguridad con la que cuenta todo gobernado (...).-----

(...) tomando en consideración que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/353/2020, resulta inconstitucional, también lo son las consecuencias legales derivadas de la misma, tales como; la imposición y ejecución de resolución administrativa, clausura inmediata y permanente, cese de actividades derivados del procedimiento de verificación que se reclama, multas y sanciones y demás actos que se deriven de los mismos, siendo procedente se declare la anulabilidad de conformidad a lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (...).-----

(...) con la finalidad de reiterar el cumplimiento normativo respecto de legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en SECRETARIA DE MARINA, NÚMERO 572, COLONIA LOMAS DE CHAMIZAL, DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, CÓDIGO POSTAL 05129, CIUDAD DE MEXICO tal y como fue asentado en la misma por la C. Juan Luis Ortiz Morales 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 "Minisúper", por lo tanto, en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación, certificado único de zonificación de uso de suelo con número de folio 46707-181MEAR10 de fecha 20 de AGOSTO de 2010 mismo que fue expedido por de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en el que se certifica que el programa vigente para la delegación Cuajimalpa de Morelos aprobado por la H. Asamblea de representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de Abril y 31 De Julio De 1997 así como, EL Aviso de Funcionamiento De Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto con número de folio CMAVACT2011-05-05-00005509 DE fecha 06 de MAYO de 2011 emitido por el Sistema Electrónico de Avisos y Permiso de Establecimientos Mercantiles EM-03, 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 FOLIO: CMAVACT2019-05-2100269494, EM-10 el cual ampara mi legal funcionamiento (...).-----

A efecto de acreditar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Copia fotostática del contrato de arrendamiento, de fecha primero de marzo de dos mil once, mismo que se valora en términos del artículo 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la cual se advierte la posesión del inmueble ubicado en Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, por parte de la arrendataria, esto es la sociedad mercantil denominada [REDACTED] como arrendataria de dicho contrato.-----

4/8



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020

- 2) Copia certificada del instrumento notarial 109,305 (ciento nueve mil trescientos cinco), de fecha seis de junio de dos mil cinco, el 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 la constitución de la sociedad mercantil denominada [REDACTED]-----
- 3) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 46707-181MEAR10, con fecha de expedición veinte de agosto de dos mil diez, el cual se valora en términos del artículo 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 objeto del presente procedimiento ubicado en Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad le aplica la zonificación HC3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), en la que el aprovechamiento solicitado para minisúper (solo en planta baja) en una superficie a ocupar de 137.00 m<sup>2</sup> se encuentra permitido.-----
- 4) Impresión del acuse de recibo de la confirmación del Registro de Apertura de Establecimiento con Funcionamiento de Bajo Impacto, con número de trámite CMAVAP2011-05-05-00005509, clave única de establecimiento CM2011-05-05ÑAVBA-00005509, 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 que se acredita el aviso del funcionamiento de Bajo Impacto realizado ante la Secretaría de Desarrollo Económico para el establecimiento denominado "CIRCULO K", ubicado en Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad.-----
- 5) Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CMAVAP2011-05-05-00005509, clave del establecimiento CM2011-05-05ÑAVBA-00005509, de fecha seis de mayo de dos mil once, 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 que se acredita el aviso realizado ante la Secretaría de Desarrollo Económico de la apertura del establecimiento denominado CIRCULO K, con aprovechamiento de minisúper en una superficie de 90 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.-----
- 6) Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto con número de folio CMAVACT2019-05-2100269494, clave del establecimiento CM2011-05-05ÑAVBA-00005509, de fecha veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el aviso realizado ante la Secretaría de Desarrollo Económico respecto de la modificación del domicilio para oír y recibir notificaciones para el establecimiento mercantil ubicado en Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020

Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.-----

- 7) 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.-----
- 8) Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca al promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha doce de marzo de dos mil veinte, 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:-----

*"[...] Mi representada es una empresa legalmente constituida conforme a las leyes locales, la cual cumple con todas las disposiciones y normatividades a que la misma está obligada, por tanto, se considera pertinente que la autoridad debe tomar en cuenta que mi poderdante cumple con las disposiciones contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional tal y como se acredita con las documentales publicas exhibidas, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital y por Derecho Adquiridos. De conformidad con la teoría de derechos adquiridos y de los componentes de las normas, debe tomarse en cuenta para su debida valoración los certificados por derechos adquiridos así como todo aquel certificado único de zonificación y uso del suelo con el cual se realizó la apertura de mi establecimiento, ya que al no contemplarlo determinaría una violación al principio de irretroactividad de la ley, la retroactividad de una norma no debe observarse únicamente a partir de la afectación de los derechos adquiridos, sino también a la luz del menoscabo de situaciones jurídicas concretas o constituidas en favor de los gobernados, a efecto de que se respete el hecho adquisitivo del derecho constituido durante la vigencia de una norma anterior. Por tanto la constancia o certificado de uso del suelo por derechos adquiridos hace patente el reconocimiento de que un predio ha tenido un cierto uso, el cual, pese a nuevas disposiciones urbanísticas puede persistir como uso autorizado, precisamente en atención a que se trata de derechos adquiridos. No obstante, para que dichas constancias conserven su eficiencia jurídica, debe permanecer las condiciones de hecho específicas y concretas que le dieron sustento, tanto en lo concerniente a las condiciones y características del predio al momento de su expedición, como en lo que atañe a la continuidad del uso autorizado, pues ambas cuestiones son parte misma (objeto) y supuesto de hecho sobre el cual se dicta ese acto administrativo y, en esa medida, condición necesaria para su subsistencia [...] (SIC). -----*

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha cinco de febrero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento fue presentado como prueba el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo, con número de folio 46707-181MEAR10 expedido en fecha veinte de agosto de dos mil diez, del que se desprende que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su emisión, esto es hasta el veintiuno de agosto de dos mil once, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha cinco de febrero de dos mil veinte; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CMAVAP2011-05-05-00005509, clave del establecimiento CM2011-05-05ÑAVBA-00005509, de fecha seis de mayo de dos mil once, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020

autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al establecimiento objeto del presente procedimiento.

En dicho sentido, del Certificado descrito en el párrafo que antecede se desprende que al inmueble visitado, le es aplicable la zonificación HC3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), en la que el uso para minisúper (solo en planta baja) en una superficie a ocupar de 137 m<sup>2</sup> (ciento treinta y siete metros cuadrados) se encuentra permitido.

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ubicado en Avenida Secretaria de Marina, número 572 (quinientos setenta y dos), Colonia Lomas de Chamizal, Código Postal 05129 (cinco mil ciento veinte nueve), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, toda vez que la actividad y superficie se encuentran permitidas por la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo, folio 46707-181MEAR10, con fecha de expedición veinte de agosto del dos mil diez, 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, 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 en el territorio del Distrito Federal.

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

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

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

- 1. **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:



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/353/2020**

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 personal especializado 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 observada en el establecimiento visitado, 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 a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar 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 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 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 apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en Avenida [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, de México -----

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

ELABORÓ  
Lic. ARMANDO TORRES JUÁREZ

REVISÓ  
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ