



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

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 Carretera México-Toluca, número 5420 (cinco mil cuatrocientos veinte), Colonia El Yaqui, código postal 05320 (cinco mil trescientos veinte), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, con denominación "CIRCULO K ESPACIO SANTA FE" remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/323/2020, 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/361/2020, misma que fue ejecutada el cinco del mismo mes y año, por la servidora pública Olokum Ayerim Berthila Vargas Estrada, personal especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En 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 presentó 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 citado, 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, 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 autorizadas a las 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, 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 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

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, 3 apartado B fracción III numeral 1, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, 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 administrativa, de la que se desprende que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

AL MOMENTO DE CONSTITUIRSE EN EL DOMICILIO SEÑALADO CORROBORÁNDOLO MEDIANTE DENOMINACIÓN A LA VISTA, ASÍ COMO CON EL VISITADO QUIEN DA POR CIERTO EL DOMICILIO EN DONDE NOS ENCONTRAMOS, DESPUÉS DE REQUERIR LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL Y/O OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE, TITULAR, ADMINISTRADOR, SOMOS ATENDIDOS POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO QUIEN NOS DA EL ACCESO, SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA, DESIGNA A SUS TESTIGOS Y SE REALIZA EL RECORRIDO, SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN DE 22 NIVELES, EN DONDE EN OLANTA BAJA SE ENCUENTRA EL ESTABLECIMIENTO EN CUESTIÓN, CON LA DENOMINACIÓN K A LA VISTA, AL INTERIOR ÁREA DE CAJAS, ÁREA DE CAFETERÍA, VENTA DE ABARROTES EN GENERAL CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, ÁREA DE REFRIGERACIÓN Y BODEGA, AL FRENTE DEL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON UN ARREMETIMIENTO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO BALIZADO SIN PODER DETERMINAR CUANTOS CAJONES LE CORRESPONDE, YA QUE TAMBIÉN ES ÁREA DE CARGA Y DESCARGA PARA EL EDIFICIO DONDE SE ENCUENTRA, EN BASE AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE EN PLANTA BAJA DEL ESTABLECIMIENTO EN CUESTIÓN ES DE MINISUPER CON VENTA DE ABARROTES Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR ES DE MINISUPER CON VENTA DE ABARROTES Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, 3. LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 4650.00 M2, B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 120.00 M2, 4. EL INMUEBLE CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL A) LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE 17.00 METROS LINEALES, B) APROVECHAMIENTO DE ESTA ÁREA LIBRE ES DE ESTACIONAMIENTO, C) SUPERFICIE DE ESA ÁREA FRONTAL ES DE 142.80 M2 (CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), 5. DIMENSIONES DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DEL ESTABLECIMIENTO ES DE 9.2 METROS LINEALES. EN CUANTO AL PUNTO A. I, II, III, IV SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se advierte que la Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó un inmueble constituido por 22

2/10

Carolina 132, colonia Niche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03700, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

(veintidós) niveles, en cuya planta baja se encuentra un establecimiento denominado "K", con aprovechamiento de Minisúper con venta de abarrotes y bebidas alcohólicas en envase cerrado para llevar, mismo que cuenta con área de cajas, cafetería, refrigeración y bodega, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 4,650.00 m² (cuatro mil seiscientos cincuenta metros cuadrados) y superficie de aprovechamiento 120.00 m² (ciento veinte 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, la Personal Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, misma que le fue solicitada al visitado, lo siguiente: -----

I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE OCTUBRE DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CMAVAP2014-10-2300127074 DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL [REDACTED] CON DATOS DEL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO CÍRCULO K ESPACIO SANTA FE, CON DOMICILIO EN CARRETERA MEXICO-TOLUCA 5420, COLONIA EL YAKI, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, CON SUPERFICIE DE 118.00 M2 CO. GIRO DE VENTA DE ABARROTES Y DATOS DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO 9342-151NALU14 CON FECHA DE EXPEDICIÓN 27/02/2014.-----

De lo anterior, esta Autoridad al advertir que la documental exhibida también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

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 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/361/2020, 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 CARRETERA MEXICO TOLUCA, NUMERO 5420, COLONIA EL YAQUI, DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, CODIGO POSTAL 05000, 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/361/2020 (...).-----

**2020**

LEONA VICARIO

SECRETARÍA MAJESTAD DE LA PÉFRA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

(...) 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 normalidad correspondiente y el mismo, cuenta con la documentación necesaria para su legar funcionamiento; es evidente que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/361/2020, 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/361/2020, 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 del legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en **CARRETERA MEXICO TOLUCA, NUMERO 5420, COLONIA EL YAQUI, DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, CODIGO POSTAL 05000, CIUDAD DE MEXICO** tal y como fue asentado en la misma por la C. Ayerim Berthila Vargas Estrada 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 zonificación (sic) de uso de suelo con número de folio 9342-151NALU14 de fecha 27 de febrero de 2014 mismo que fue expedido por de la Secretaría 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, aviso de funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto con número de folio CMAVACT2014-10-2300127074 de fecha 22 de octubre de 2014 emitido por el Sistema Electrónico De Avisos y Permisos De Establecimientos Mercantiles EM-03 el cual ampara mi legal funcionamiento (...) (SIC)."

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 se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Copia certificada del instrumento notarial 109,309 (ciento nueve mil trescientos nueve), de fecha seis de junio de dos cinco, tirada ante la fe del notario público número nueve, en el Estado de México, 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]"
- 2) Copia simple del contrato de arrendamiento, de fecha veinticinco de junio de dos mil doce, mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que la sociedad mercantil denominada "[REDACTED]" tiene en posesión el inmueble ubicado en Carretera México-Toluca, número 5420 (cinco mil cuatrocientos veinte), Colonia El Yaqui, código postal 05320 (cinco mil trescientos veinte), Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad.
- 3) Copia Simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 9342-151NALU14, con fecha de expedición veintisiete de febrero del dos mil catorce, el cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

desprende que al inmueble ubicado en Carretera México-Toluca, número 5420 (cinco mil cuatrocientos veinte), Colonia El Yaqui, código postal 05320 (cinco mil trescientos veinte), en la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, le aplican las zonificaciones H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), HM/5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), esta última en aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Bulevar Reforma-Bulevar Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) y HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), al tratarse de un predio con superficie de 4,001 m² (cuatro mil un metros cuadrados) en adelante - 4,971.06 m² (cuatro mil novecientos setenta y uno punto cero seis metros cuadrados), de acuerdo a lo señalado en la Norma General de Ordenación número 10 (diez) en la que el aprovechamiento de minisúper y venta de abarrotes se encuentran permitidos.

- 4) Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CMAVAP2014-10-2300127074, clave del establecimiento CM2014-10-23AVBA00127074, de fecha veintidós de octubre 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, de la que se desprende el aviso realizado ante la Secretaría de Desarrollo Económico de la declaración de apertura del establecimiento denominado CIRCULO K ESPACIO SANTA FE, con aprovechamiento de Minisúper-Venta de abarrotes en una superficie de 118 m² (ciento dieciocho metros cuadrados), en el inmueble ubicado en Carretera México-Toluca, número 5420 (cinco mil cuatrocientos veinte), Colonia El Yaqui, código postal 05320 (cinco mil trescientos veinte), en la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad.
- 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 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 apoderada 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

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020**

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 la Personal Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha cinco de febrero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, del escrito de observaciones se desprenden diversas manifestaciones vertidas en contra de la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de las cuales debe indicarse que dicha orden es considerada por esta autoridad como un acto consentido por parte del visitado, ello en virtud de que la misma no se impugnó por los medios establecidos por la ley, y las simples manifestaciones de inconformidad que hacen valer los promoventes respecto de la misma, no producen efectos jurídicos ante esta autoridad, tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto “reclamado”, ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59, 60 y 61 los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, consecuentemente el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar la Orden y/o Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a un acto consentido, máxime que esta autoridad no tiene facultad para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y/o Acta de Visita de Verificación, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación “A”, no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 17 apartado C sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Organismo Público Descentralizado. Sirviendo lo anterior el siguiente Criterio jurisprudencial: -----

Tesis: VI.3o.C. J/60
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
176608
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo XXII, Diciembre de 2005 Pag. 2365
Jurisprudencia(Común)

ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación

eficaz

6/10

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.

Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.

Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.

Así mismo, para pronta referencia se cita el artículo 17 apartado C sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Organismo Público Descentralizado:

Artículo 17.- La persona titular de la Dirección General, en el ejercicio de sus atribuciones, será auxiliada por la Dirección de Apoyo Institucional, Difusión y Control Documental, así como por las Direcciones Ejecutivas: de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales, de Substanciación y Calificación, de Verificación Administrativa y de Verificación al Transporte y por la Dirección de Administración y Finanzas, conforme a lo siguiente:

APARTADO C. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación lo siguiente:

SECCIÓN PRIMERA. La Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa, es competente para: I. Conocer, substanciar y resolver los procedimientos de verificación administrativa en las materias competencia del Instituto, con excepción de los procedimientos de verificación administrativa en materia de transporte;

II. Determinar los requerimientos, apercibimientos y prevenciones que se realicen en el procedimiento de verificación administrativa de su competencia, así como allegarse de la información necesaria para tal efecto;

III. Determinar, cuando lo considere procedente, la práctica o ampliación de cualquier diligencia para mejor proveer durante la substanciación del procedimiento de su competencia;

IV. Conocer, determinar y aplicar las medidas cautelares y de seguridad, imponer las sanciones que procedan conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, así como realizar las acciones necesarias para su ejecución y seguimiento;

V. Suscribir las resoluciones derivadas de los procedimientos de verificación correspondientes conforme a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas procedentes;

VI. Suscribir las resoluciones de los procedimientos derivados de las visitas de verificación voluntarias, determinando en su caso, las irregularidades encontradas y las acciones para subsanarlas en el término que se señale para tal efecto;

VII. Conocer, substanciar y resolver los incidentes de solicitud de levantamiento de medidas cautelares y de seguridad, así como de las sanciones determinadas;

VIII. Expedir copias certificadas de los documentos que obren en sus archivos y de aquellos a los que tenga acceso con motivo del desempeño de sus funciones;

IX. Solicitar la validación o compulsión de los documentos que requiera para el desempeño de sus funciones;

X. Informar a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales, lo relativo a los procedimientos de verificación administrativa en los que se hayan obtenido bienes con motivo de la ejecución de una medida cautelar o de seguridad o en su caso sanción, previamente a la publicación del presente Estatuto, a efecto que determine la procedencia del destino final de los bienes;

XI. Informar a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales, lo relativo a los bienes que no hubieran sido reclamados al Instituto dentro del plazo de 60 días naturales contados a partir de la fecha en



2020

LEONA VICARIO
BENEFICENTIA MATER DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

que se hubieran puesto a disposición de la persona interesada, con motivo de la ejecución de medida cautelar o de seguridad o en su caso sanción, remitiendo el soporte documental respectivo para la ejecución del destino final procedente, y -----

XII. Las demás que señalen otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.-----

Ahora bien, como fue señalado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación observó que se trata de un establecimiento con denominación K, cuyo aprovechamiento es de Minisuper con venta de abarrotes y bebidas alcohólicas en envase cerrado para llevar, en una superficie de 120.00 m² (ciento veinte metros cuadrados); ahora bien, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie ocupada para el aprovechamiento antes citado se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 9342-151NALU14, con fecha de expedición veintisiete de febrero del dos mil catorce ofrecido por la visitada, mismo que obra en autos en copia certificada de cuyo contenido se advierte que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiocho de febrero de dos mil quince, motivo por el cual resulta evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; 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 CMAVAP2014-10-2300127074, clave del establecimiento CM2014-10-23AVBA00127074, de fecha veintidós de octubre de dos mil catorce, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta 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, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

En dicho sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo descrito, se desprende que al inmueble visitado le son aplicables las zonificaciones H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), HM/5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), esta última en aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Bulevar Reforma-Bulevar Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) y HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), al tratarse de un predio con superficie de 4,001 m² (cuatro mil un metros cuadrados) en adelante -4,971.06 m² (cuatro mil novecientos setenta y uno punto cero seis metros cuadrados), de acuerdo a lo señalado en la Norma General de Ordenación número 10 (diez), por lo que está autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, en consecuencia de la zonificación **HM/22/50**** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), se advierte que los aprovechamientos para minisúper y venta de abarrotes, se encuentran **PERMITIDOS** para el inmueble materia del presente procedimiento. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ubicado en Carretera México



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

Toluca, número 5420 (cinco mil cuatrocientos veinte), Colonia El Yaqui, código postal 05320 (cinco mil trescientos veinte), 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, de conformidad con la copia Certificada que obra en autos del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 9342-151NALU14, con fecha de expedición veintisiete de febrero del dos mil catorce, lo anterior de conformidad con el 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: -----

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se 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 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] -----



2020

LEONA VICARIO

SECRETARÍA DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2020

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 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 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 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada '-----

titular del establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderado legal el ciudadano ----- y/o a los ciudadanos -----, personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en -----, Colonia ----- Código postal ----- Delegación -----, 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. MARÍA FERNANDA CHÁVEZ RODRÍGUEZ

REVISÓ
Lic. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

SUPERVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ

10/10

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS