



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación dirigido al ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del inmueble visitado, y/o persona propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en Calle Andrés Enestrosa, número 6 (seis), colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01710 (mil setecientos diez), Ciudad de México, con denominación "CIRCULO K", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/472/2020, 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 diez 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/421/2020, misma que fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por la servidora pública Reyna Ibeth Vélez Hernández, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], en su carácter de apoderado 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 veintiocho 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 diecinueve de marzo 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.- En fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, recayéndole acuerdo de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente, asimismo se reconoció el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas para los mismos efectos.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

6.- Con fecha trece 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 del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', titular del establecimiento visitado, 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 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 Álvaro Obregón, 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 correspondiera



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

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 conducente lo siguiente:-----

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN CALLE ANDRÉS ENESTROSA NÚMERO 6, COLONIA LAS ÁGUILAS, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 01710, CIUDAD DE MÉXICO, CON DENOMINACIÓN "CIRCULO K", CERCIORADA DE SER DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, Y ES ÉL, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA, SE ACCESA POR PUERTA DE CRISTAL, DONDE AL INTERIOR SE OBSERVAN ANAQUELES EXHIBIENDO PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD, ABARROTÉS EN GENERAL, BOTANAS, GOLOSINAS Y CUENTA CON REFRIGERADORES CON BEBIDAS, AGUAS, CERVEZA, REFRESCOS. LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SE REALIZA ÚNICAMENTE EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR. CON RESPECTO AL ALCANCE, OBSERVO AL MOMENTO DE LA PRESENTE: 1.EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES COMERCIAL DE MINISUPER. 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: MINISUPER. 3. LA TOMA DE MEDIDAS ARROJÓ LOS SIGUIENTES: A)SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: NO SE PUEDE TERMINAR TODA VEZ QUE SÓLO SE TUVO ACCESO AL DENOMINADO "CÍRCULO K". B)SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE: 105.60M2 (CIENTO CINCO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS). 4. SI CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL. A). LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE: 5.70M (CINCO PUNTO SETENTA METROS LINEALES). B). EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL ÁREA LIBRE FRONTAL ES DE ESTACIONAMIENTO. C). LA SUPERFICIE DE ESA ÁREA LIBRE FRONTAL ES DE: 36.5M2 (TREINTA Y SEIS PUNTO CINCO METROS CUADRADOS). 5. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE CALZADA DE LAS ÁGUILAS ES DE 6.40M (SEIS PUNTO CUARENTA METROS LINEALES) Y HACIA LA VIALIDAD DE ANDRÉS ENESTROSA ES DE 22.20M (VEINTIDÓS PUNTO VEINTE) METROS LINEALES. EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CORRESPONDIENTES AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, AL MOMENTO NO EXHIBE.-----

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 denominado "CIRCULO K", ubicado en la planta baja, en el cual advirtió al interior anaqueles con productos de primera necesidad, abarrotes en general, botanas, golosinas, refrigeradores con bebidas, aguas, cerveza, refrescos, precisando que la venta de bebidas alcohólicas se realiza únicamente en envase cerrado para llevar; por lo que asentó que el aprovechamiento desarrollado es de minisúper, en una superficie de 105.60 m<sup>2</sup> (ciento cinco punto sesenta 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. -----

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

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

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	353	



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

**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 veinticinco 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 visitado, en el cual señaló medularmente lo siguiente:-----

"I.- El procedimiento de verificación identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/421/2020, relacionado con el establecimiento mercantil ubicado en **ANDRES ENESTROSA, NÚMERO 6, COLONIA LAS AGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 01376, CIUDAD DE MÉXICO** así como las consecuencias legales y naturales que se deriven de todos y cada uno de los actos señalados, violan lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; ya que el mismo carece de los elementos y requisitos de validez del acto administrativo..

Si bien es cierto que, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA) puede ordenar y ejecutar visitas de verificación a los inmuebles que desarrollen actividades reguladas, con la finalidad de vigilar que se cumplan con las disposiciones reglamentarias aplicables al giro que explota cada inmueble y a su vez, dictar las medidas de seguridad necesarias, también lo es que, al no existir fehacientemente denuncia ciudadana alguna y además de que el INVEA nunca menciona en la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/421/2020, como es que tuvo conocimiento sobre la existencia de alguna falta cometida por mi representada, siendo que se cuenta con los documentos que amparan en legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en **ANDRES ENESTROSA, NÚMERO 6, COLONIA LAS AGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 01376, CIUDAD DE MÉXICO** y aun así, en el supuesto sin conceder que no se contará con los mismos, tendría 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 de 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 el 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/421/2020 en virtud de que se actúa en contravención a lo señalado artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal..." (sic).-----

"...si bien es cierto que el artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, establece la facultad de realizar visitas de verificación, también lo es que la información con base en la cual la autoridad ordena una visita debe ser concreta, clara, precisa y verificable, toda vez que de lo contrario se dejaría al arbitrio o la discrecionalidad de la propia autoridad al determinar si existe o no motivo para realizar una visita de verificación y en estado de indefensión al ciudadano visitado, al desconocer



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

el motivo por el que se realiza la visita, sobre todo porque en este caso nunca acompaña el documento idóneo por medio del cual acredite su dicho, por lo que al no respetarse las formalidades esenciales del procedimiento, dejan a mi representada en total y absoluto estado de indefensión e incertidumbre jurídica.

En ese sentido, 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/421/2020, no se encuentra debidamente fundada y motivada pues viola la garantía de seguridad con la que cuenta todo gobernado, ya que al implicar la visita una intromisión a la propiedad privada del particular que sólo puede realizarse mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 16 Constitucional al encontrarse consignado como derecho subjetivo elevado a la categoría de garantía individual la inviolabilidad domiciliaria, siendo claro que las autoridades deben dar cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley Procedimiento Administrativo del Distrito Federal..." (sic).

"...II.- En esta tesitura y tomando en consideración que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/421/2020, 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 derivado del procedimiento de verificación que se reclama, multas y sanciones y demás actos que se deriven de los mismos, siendo procedente se declara la anulabilidad de conformidad a lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal..." (sic).

"...No obstante lo anterior y con la finalidad de reiterar el cumplimiento normativo respecto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en **ANDRES ENESTROSA, NÚMERO 6, COLONIA LAS AGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 01376, CIUDAD DE MÉXICO** tal y como fue asentado en la misma por la C. Reyna Ibeth Vélez Hernández 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" consistente en venta de artículos manufacturados en general y especialidades, por lo tanto, en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación, Certificado De Zonificación De Uso De Suelo Digital con número de folio 23425-151DEJO19D de fecha 16 de mayo de 2019 mismo que cuenta con cadena de verificación y cadena digital emitido por la Dirección General De Administración Urbana a través de la página de la Secretaría De Desarrollo Urbano y Vivienda en el que se certifica que el programa vigente para Álvaro Obregón aprobado por la H. Asamblea de representantes del distrito federal el 10 de mayo de 2011 mismo que debe de considerarse como original al ser emitido por una autoridad facultada para ello con elementos de validez digitales los cuales comprueban su autenticidad, así como, 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 AOVAT2019-05-2300269760 de fecha 23 de mayo de 2019 emitido por el Sistema Electrónico De Avisos y Permiso De Establecimientos Mercantiles EM-03 el cual ampara mi legal funcionamiento... (SIC)

Manifestaciones que serán valoradas en párrafos posteriores.

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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

- 1) Copia simple del Instrumento Notarial número 328,902 (trescientos veintiocho mil novecientos dos), de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada Georgina Schila Olivera González, Notario Público número 207 (doscientos siete), actuando como asociada y en el protocolo del Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario Público número 10 (diez) ambos de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la que se acredita el poder que otorga la persona moral denominada [REDACTED] representada por [REDACTED].-----
- 2) Copia simple del Instrumento Notarial número 304,259 (trescientos cuatro mil doscientos cincuenta y nueve), de fecha cuatro de junio de dos mil nueve, pasada ante la fe de la Licenciada Georgina Schila Olivera González, Notario Público número 207 (doscientos siete), actuando como asociada y en el protocolo del Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario Público número 10 (diez) ambos de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la que se acredita el cambio de denominación de [REDACTED] a [REDACTED], la reforma a los estatutos sociales y la ratificación de poderes.-----
- 3) Copia certificada del contrato de arrendamiento que celebran por una parte [REDACTED], representada por el ciudadano [REDACTED] Saba, 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 primero de agosto de dos mil trece, la cual se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte, el arrendamiento del inmueble materia del presente procedimiento.-----
- 4) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 23425-151DEJO19D, con fecha de expedición dieciséis 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Andrés Enestrosa, número 6 (seis), colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, Código Postal 01710 (mil setecientos diez), en esta Ciudad, le son aplicables las zonificaciones H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50 % (cincuenta por ciento) mínimo de área libre), así como por norma de ordenación sobre vialidad para la Calzada de las Águilas, tramo T-U, de calle Petreles a Calzada de los Leones, le aplica HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre), en donde el uso de Minisúper se encuentra permitido.-----
- 5) 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, número de folio AOAVACT2019-05-2300269760, clave del establecimiento AO2014-11-03AVBA00127946, de fecha veintitrés 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 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, sobre la modificación realizada a la capacidad de aforo y superficie del establecimiento, denominado "CIRCULO K" ubicado en Andrés Enestrosa, número 6 (seis), colonia Las Águilas, Delegación [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

Álvaro Obregón, Código Postal 01710, en esta Ciudad.-----

- 6) 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.-----
- 7) 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.-----

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

*"[...Se tengan por reproducidos como si a la letra se inserten los conceptos de violación expresados que conforme al escrito presentado el veinticinco de febrero de dos mil veinte en la que se asentaron de manera clara y precisa la relación de hechos y las violaciones cometidas en el expediente INVEACDMX/OV/DU/421/2020, de este honorable Instituto de Verificación Administrativa que dio como origen el presente procedimiento, siendo todo lo que deseo manifestar..."(sic).-----*

Manifestaciones que serán valoradas en párrafos subsecuentes.-----

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 once de febrero 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 denominado "CIRCULO K", con aprovechamiento de minisúper, en una superficie de 105.60 m<sup>2</sup> (ciento cinco punto sesenta metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de verificar si la actividad observada, se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital ofrecido por la persona visitada, número de folio 23425-151DEJO19D, con fecha de expedición dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, a favor del inmueble visitado, mismo que fue admitido y desahogado durante la substanciación del presente procedimiento, el cual en términos del artículo 158 fracción II párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su vigencia es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el diecisiete de mayo de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, del cual se advierte que le son aplicables las zonificaciones H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50 % (cincuenta por ciento) mínimo de área libre), así como por norma de ordenación sobre vialidad para la Calzada de las Águilas, tramo T-U, de calle Petreles a Calzada de los Leones, le aplica HC/3/30/B.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

(Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre), en donde el uso de Minisúper se encuentra permitido.

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 y 51 fracción I, 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 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.*

*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, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/421/2020

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 Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento 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 apoderado legal el ciudadano [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 calle [REDACTED], Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva 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, 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 ALFREDO ZEPEDA RUIZ

SIN TEXTO