



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

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 Tamaulipas, número mil doscientos ochenta y cinco (1285), colonia Corpus Christy, código postal cero mil quinientos treinta (01530), demarcación territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad, con denominación "TIENDAS TRES B" remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/468/2020, signado por el Director de Verificación de las Materia del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

-----RESULTANDOS-----

1.- El día 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/425/2020, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yáñez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser 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, al cual le recayó acuerdo de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El diecinueve 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, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados para los mismos efectos, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa 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 las personas visitadas; 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/425/2020

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, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el personal verificador adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDOR PLENO Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN AVENIDA TAMAULIPAS NUMERO 1285, COLONIA CORPUS CHRISTI, ALCALDÍA ALVARO OBREGON, CÓDIGO POSTAL 01530 CIUDAD DE MÉXICO CON DENOMINACIÓN "TIENDAS TRES B", CERCORADO DE SER CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MAS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON LA VISITADA QUIEN LO DA POR CIERTO, ES A LA VISITADA A QUIEN ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. ES EL LA QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE TIPO NAVE INDUSTRIAL CON UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO, A LA VISTA "TIENDAS 3B TU DESPENSA INTELIGENTE" CON UNO DE MINISUPER, CON AREA DEMOSTRADOR CON HABILITADO DE CAJAS PARA COBRO DE MERCANCIAS, ANAQUELES CON EXHIBICIÓN DE PRODUCTOS VARIOS COMO ABARROTES, GOLOSINAS, COMESTIBLES EN GENERAL, CAFE, REFRESCOS, Y REFRIGERADORES EXHIBIENDO CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, ASI TAMBIÉN CUENTA CON UN TAPANCO AL INTERIOR DONDE SE OBSERVA AREA DE BODEGA, SANITARIO, COMEDOR DE EMPLEADOS, OFICINA PROPIA DEL GIRO Y UN SANITARIO EN ESA AREA DE TAPANCO, POR LO QUE HACE AL ALCANCE: 1. EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES COMERCIAL, DE MINISUPER. 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA ES MINISUPER. 3. LA TOMA DE MEDIDAS ARROJÓ LOS SIGUIENTES RESULTADOS: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 370 M2 (TRESCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 279 M2 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). 4. SI CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL A) LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE SIETE METROS. B) EL APROVECHAMIENTO DE ESA AREA LIBRE ES DE ESTACIONAMIENTO PARA SEIS VEHICULOS BALIZADOS. C) LA SUPERFICIE DE ESA AREA LIBRE FRONTAL ES DE 115 M2 (CIENTO QUINCE METROS CUADRADOS) 5. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE AVENIDA TAMAULIPAS ES DE 15.00 M (QUINCE PUNTO SESENTA METROS LINEALES) A. LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS YA ESTÁN DESCRITOS EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación observó un inmueble tipo nave industrial con un establecimiento denominado "TIENDAS 3B TU DESPENSA INTELIGENTE", con



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

aprovechamiento de Minisúper, mismo que cuenta con refrigeradores con cervezas en envase cerrado, tapanco con área de bodega, comedor para empleados, oficina propia del giro y un sanitario, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio trescientos setenta metros cuadrados (370.00 m²) y superficie de aprovechamiento doscientos setenta y nueve metros cuadrados (279.00 m²), superficies que determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la servidora pública antes citada.-----

En relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, asentó que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fueron exhibidas: -----

1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha siete de mayo de dos mil dieciocho, con número de folio 25624-151ROMA18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el domicilio visitado, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición; indicio que si bien, no obra en autos del expediente en que se actúa, esta autoridad toma en cuenta que fue exhibido durante el desarrollo de una actuación procesal ejecutada por una persona funcionaria dotada de fe pública. Por lo que en caso de resultar indispensable para el conocimiento de la verdad sobre el objeto del presente procedimiento; en términos de lo dispuesto en los artículos 97 y 373, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; su interpretación y alcance quedara al prudente arbitrio de esta instancia al abordarse el estudio de las pruebas admitidas y desahogadas durante la sustanciación del presente procedimiento; y -----

2) Original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, número de folio AOAVAP2018-06-2000243762, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico en fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, con vigencia permanente, a favor del domicilio en comento, con denominación "TIENDAS TRES B", para el giro de minisúper, en una superficie de trescientos noventa metros cuadrados (390.00 m²), documental que fue ofrecida como prueba durante la sustanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-

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

Tesis Islada	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497-185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

_____ titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente.-----

"... como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente recurso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerce el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de Folio 45564-151LOSO17 de fecha 29 de junio de 2017 para el inmueble en Tamaulipas número 1285, Colonia Corpus Christy. Código Postal 01530, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, y dentro de los usos permitidos se encuentra el de MINISUPER y este derecho se convalida a través del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de folio AOAVAP2018-06-2000243762 y CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO AO2018-06-20AVBA00243762 de fecha 19 de junio de 2018 para el inmueble ubicado en Avenida Tamaulipas número 1285, Colonia Corpus Christy. Código Postal 01530, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 390 m² operando de manera continua e indeterminada el establecimiento mercantil de bajo impacto que nos ocupa sin violentar ninguna normatividad aplicable a la materia motivo por el cual no es necesario la actualización del uso de suelo para el establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento ya que al momento de la visita de verificación mi representada ya había ejercido el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de Folio 45564-151LOSO17 de fecha 29 de junio de 2017 al haber realizado Aviso de funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto para el inmueble objeto del presente procedimiento durante la vigencia del citado Certificado, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, mi mandante dio cabal cumplimiento a lo estipulado en la misma..." (sic)-----

Manifestaciones que toda vez que se encuentran estrechamente vinculadas, con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, así como con las pruebas aportadas, serán analizadas en su conjunto en párrafos posteriores.-----

Por lo que esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por el interesado, 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. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45564-151LOSO17, con fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, al inmueble de mérito le aplican las zonificaciones: HC/3/30/B (Habitacional con comercio e planta baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre y densidad baja), en cuya zonificación el comercio en planta baja se encuentra permitido en una superficie de doscientos setenta y tres metros cuadrados (273.00 m²); así como: HM/4/30/M (Habitacional Mixto, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, Densidad Media) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida División del Norte, tramo G - V de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco en ésta última zonificación el aprovechamiento de **Minisúperes**, se encuentra permitido. Respecto de lo cual es importante señalar que de conformidad con el artículo 32 fracción VI, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuando a un predio le apliquen diversas normas de zonificación y ordenación se aplicará la norma más específica, siendo para el caso que nos ocupa, es decir, para calificar el aprovechamiento desarrollado en el inmueble objeto del presente procedimiento, procede tomar en cuenta la Norma de Ordenación sobre Vialidad.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio AOAVAP2018-06-2000243762, clave del establecimiento AO2018-06-20AVBA00243762, de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, 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 por la persona moral denominada [REDACTED], sociedad anónima de capital variable, a la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico, respecto del establecimiento ubicado en el inmueble materia del presente procedimiento para el giro de minisúper en una superficie de trescientos noventa metros cuadrados (390 m²).----
3. Original del contrato de arrendamiento, de fecha ocho de mayo de dos mil dieciocho, celebrado entre las ciudadanas [REDACTED], representadas por el ciudadano [REDACTED] como la parte arrendadora y la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] como arrendataria, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que el arrendamiento del inmueble materia del presente procedimiento, con una superficie de trescientos noventa punto cero tres metros cuadrados (390.03 m²).----
4. Copia certificada por Notario Público número ciento ocho (108) de la Ciudad de México, del instrumento notarial ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete (108,647), de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, tirada ante la fe del Notario Público número cuatro (4) de la Ciudad 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 el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas que [REDACTED] otorga a favor del ciudadano [REDACTED].----
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, documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-
6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 diecinueve 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 lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

"Que en este acto ratifico mi escrito de observaciones y pruebas presentado en la oficialía de partes de este Instituto de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, con el folio 04171, en todas y cada una de sus partes." (sic).

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó lo señalado en el escrito de observaciones citado con anterioridad, dichas manifestaciones serán analizadas en su conjunto en párrafos posteriores.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto de los hechos observados por la Persona Especializada En Funciones De Verificación mediante el acta de visita de fecha once de febrero de dos mil veinte.

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó un inmueble tipo nave industrial con aprovechamiento de Minisúper, en una superficie destinada para el aprovechamiento de doscientos setenta y nueve metros cuadrados (279.00 m²).

Ahora bien, con la finalidad de acreditar 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 del Suelo con número de folio 45564-151LOSO17, con fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete de cuyo contenido se advierte que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dos de julio de dos mil dieciocho, 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 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente en el momento de su expedición, al haber acreditado contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio AOAVAP2018-06-2000243762, clave del establecimiento AO2018-06-20AVBA00243762, de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que la orden de verificación administrativa que nos ocupa, señala el domicilio ubicado en la Colonia Corpus Christy, y el Certificado antes referido señala la Colonia Corpus Christi, no obstante lo anterior, y toda vez que los demás datos de identificación del inmueble tales como calle, número oficial, código postal y demarcación territorial son coincidentes, en las referidas documentales, se infiere que estamos ante un error mecanográfico en la nomenclatura, lo que no es motivo suficiente para estimar que se trate de un documento inadecuado para acreditar la normatividad aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento o que éste haya sido emitido para un inmueble diverso, toda vez que de su lectura se advierte que los demás datos son correctos.

En ese tenor, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo descrito, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación HM/4/30/M, en la cual el aprovechamiento de Minisúperes, misceláneas y tiendas de abarrotes entre otros, se encuentran PERMITIDOS.

Ahora bien por lo que respecta a la superficie en la que se desarrollaba la actividad observada, es importante señalar que el Capítulo IV. "Ordenamiento Territorial", apartado 4.3. "Zonificación y Distribución de Usos de Suelo", subapartado 4.3.1. "Suelo Urbano", del Programa Delegacional aplicable, señala que la zonificación, Habitacional Mixto (HM): "... contempla la ubicación de vivienda y otros usos mixtos ya sea que los inmuebles localizados se dediquen en su totalidad a un uso específico o se encuentren mezclados", es decir, que permite ejercer el aprovechamiento de las actividades permitidas por la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

"Tabla de Uso del Suelo" en la toda la intensidad del inmueble, siendo el caso que la Persona Especializada en Funciones de Verificación señaló una superficie destinada para el aprovechamiento de doscientos setenta y nueve metros cuadrados (279.00 m²), y del Certificado en estudio se desprende una superficie máxima de construcción de ochocientos diecinueve metros cuadrados (819.00 m²) se concluye que la superficie en que se desarrollaba la actividad observada al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que al momento de la visita de verificación, la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

"Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los 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 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, mismo que 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/425/2020

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

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad y supercicie observadas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] sociedad anónima de capital variable, titular del establecimiento objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, observaba las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el establecimiento.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil 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 personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED].-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, lo anterior con fundamento en el artículo, 25 apartado B, fracciones VI y XX del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; en relación con el diverso 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

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