



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a 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 Norte 54 (cincuenta y cuatro), número 3743 (tres mil setecientos cuarenta y tres), Colonia Emiliano Zapata, Código Postal 07850 (siete mil ochocientos cincuenta), Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, con denominación "TIENDAS TRES B", recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/479/2020, signado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha once 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/439/2020, la cual fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por el Servidor Público Abel Francisco Mestizo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] manifestando ser apoderada legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 dos de marzo de dos mil veinte, 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.- 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 veinte de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.-----

6.- Con fecha once de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento visitado, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas para los mismos efectos, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020

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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, 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, 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 a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

V J



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020

...INFORMACIÓN ANTES MENCIONADA POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ...

...HECHOS DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES: ...

...FORMALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ CORROBORARLO ...

...CON LA NOMBRATURA OFICIAL Y COMO CIERTO CON EL VISITADO AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE NORTE MITCOLONA ...

...EMILIANO ZARATA ALCALDIA GUSTAVO A MADERO Y AL SOLICITAR LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU ...

...CARACTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] EN SU ...

...PROPIETARIA TITULAR POSEEDOR OCUPANTE DEPENDIENTE ENCARGADO RESPONSABLE DEL INMUEBLE Y AL SER ATENDIDO ...

...POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER EL ENCARGADO DEL INMUEBLE Y QUIEN NOS PERMITE EL ...

...ACCESO AL INMUEBLE Y SE OBSERVAN LO SIGUIENTE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN PLANTA BAJA DONDE SE ...

...REALIZA EL COMERCIO DE OBSERVA FACHADA DE COLOR VERDE CON ROJO CON DENOMINACIÓN VISIBLE QUE A LA LETRA ...

...TIENDAS 3B, AL INTERIOR SE OBSERVAN DOS CAJAS DE COBRO ESTANTES CON PRODUCTOS DIVERSOS DE ABARROTES ...

...COMO SON ATUNES, ACEITES, LECHE, PAPEL SANITARIO, ADEMÁS PRODUCTOS DE NOVEDAD, TAMBIÉN SE OBSERVAN GALLETAS Y ...

...SABRITAS DIVERSAS MARCAS Y TAMAROS, TAMBIÉN SE OBSERVAN VINO DE MESA, SE OBSERVAN 9 REFRIGERADORES CON ...

...PRODUCTOS DIVERSOS COMO SON BEBIDAS EN DIFERENTES PRESENTACIONES Y TAMAROS, LÁCTEOS, BEBIDAS ENERGÉTICAS ...

...CERVEZAS EN DIFERENTES MARCAS EN ENVASE CERRADO, UN ÁREA CON LA VENTA DE PRODUCTOS DE FARMACIA, SE OBSERVAN ...

...UN ÁREA DE BODEGA Y UN ÁREA DE OFICINA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ...

...SE ADVIERTEN LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA ...

...DE ABARROTES Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL ...

...INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ...

...CERRADO. 3. LA MEDICIÓN: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 1600 METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL ...

...APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 346.00 METROS CUADRADOS. 4. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE ...

...FRONTAL LA DIMENSIÓN DE LOS FRENTES HACIA LAS VIALIDADES, POR LA CALLE NORTE 54 ES DE 22.00 METROS LINEALES, POR ...

...CALLE ORIENTE ES DE 15.60 METROS LINEALES, CON RESPECTO AL APARTADO A DEL ORDEN Y CONFORME AL ARTÍCULO 158 ...

...DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO SEÑALADO EN ...

...NINGUNA DE SUS FRACCIONES.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó en el domicilio visitado un inmueble de planta baja y dos niveles, fachada color verde con rojo con denominación Tiendas 3B, al interior se observan 2 (dos cajas) de cobro, estantes con productos de abarrotes, como lo son atunes, aceites, leche, papel sanitario, galletas y frituras; también se observan vinos de mesa, 9 (nueve) refrigeradores con cervezas, refrescos, lácteos, bebidas energéticas, se observa también un área de productos de farmacia, una bodega y una oficina, haciendo constar el aprovechamiento de TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO en una superficie de 346.m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y seis metros cuadrados), superficie que se determinó empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. -----

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

...INFORMACIÓN ANTES MENCIONADA POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ...

...HECHOS DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES: ...

...FORMALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ CORROBORARLO ...

...CON LA NOMBRATURA OFICIAL Y COMO CIERTO CON EL VISITADO AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE NORTE MITCOLONA ...

...EMILIANO ZARATA ALCALDIA GUSTAVO A MADERO Y AL SOLICITAR LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU ...

...CARACTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] EN SU ...

...PROPIETARIA TITULAR POSEEDOR OCUPANTE DEPENDIENTE ENCARGADO RESPONSABLE DEL INMUEBLE Y AL SER ATENDIDO ...

...POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER EL ENCARGADO DEL INMUEBLE Y QUIEN NOS PERMITE EL ...

...ACCESO AL INMUEBLE Y SE OBSERVAN LO SIGUIENTE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN PLANTA BAJA DONDE SE ...

...REALIZA EL COMERCIO DE OBSERVA FACHADA DE COLOR VERDE CON ROJO CON DENOMINACIÓN VISIBLE QUE A LA LETRA ...

...TIENDAS 3B, AL INTERIOR SE OBSERVAN DOS CAJAS DE COBRO ESTANTES CON PRODUCTOS DIVERSOS DE ABARROTES ...

...COMO SON ATUNES, ACEITES, LECHE, PAPEL SANITARIO, ADEMÁS PRODUCTOS DE NOVEDAD, TAMBIÉN SE OBSERVAN GALLETAS Y ...

...SABRITAS DIVERSAS MARCAS Y TAMAROS, TAMBIÉN SE OBSERVAN VINO DE MESA, SE OBSERVAN 9 REFRIGERADORES CON ...

...PRODUCTOS DIVERSOS COMO SON BEBIDAS EN DIFERENTES PRESENTACIONES Y TAMAROS, LÁCTEOS, BEBIDAS ENERGÉTICAS ...

...CERVEZAS EN DIFERENTES MARCAS EN ENVASE CERRADO, UN ÁREA CON LA VENTA DE PRODUCTOS DE FARMACIA, SE OBSERVAN ...

...UN ÁREA DE BODEGA Y UN ÁREA DE OFICINA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ...

...SE ADVIERTEN LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA ...

...DE ABARROTES Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL ...

...INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ...

...CERRADO. 3. LA MEDICIÓN: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 1600 METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL ...

...APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 346.00 METROS CUADRADOS. 4. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE ...

...FRONTAL LA DIMENSIÓN DE LOS FRENTES HACIA LAS VIALIDADES, POR LA CALLE NORTE 54 ES DE 22.00 METROS LINEALES, POR ...

...CALLE ORIENTE ES DE 15.60 METROS LINEALES, CON RESPECTO AL APARTADO A DEL ORDEN Y CONFORME AL ARTÍCULO 158 ...

...DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO SEÑALADO EN ...

...NINGUNA DE SUS FRACCIONES.

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 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, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: la	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de
del 2008			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.

RK



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020**

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

Primeramente, es importante señalar a esa H. Autoridad Verificadora que los siguientes puntos en discordia que se asentaron al momento de la Visita de Verificación y se encuentran en discrepancia es el numeral 3 en sus incisos a y b, en los cuales, el personal en funciones de verificación asentó diversas irregulares observadas, motivo por el cual, se aclaran a través del presente recurso, de la siguiente forma:

**POR LO QUE HACE AL PUNTO 3 inciso a);** Es de señalar a esa H. Autoridad verificadora que el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó que el establecimiento mercantil que nos ocupa cuenta con una superficie total del predio de 346 m<sup>2</sup>, mismo que es erróneo, ya que tal como se desprende Contrato de Arrendamiento celebrado entre [REDACTED], en carácter de ARRENDADORES Y [REDACTED]

[REDACTED] representada por [REDACTED] en su carácter de ARRENDATARIA respecto del inmueble ubicado en Norte 54 N° 3743, Colonia Emiliano Zapata, C.P. 07850, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, en donde se establece que la superficie del predio es de 320 metros cuadrados, de igual modo también el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de folio 35128-151COMI13 de fecha 22 de noviembre de 2013 señala que el predio tiene 320 metros cuadrados de igual modo el inmueble verificado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de folio 10421-151ROJO20D de fecha 26 de febrero de 2020, documentos que se adjuntan como ANEXO DOS.

**POR LO QUE HACE AL PUNTO inciso 3 b);** De la medición efectuada por el personal Especializado en Funciones de Verificación, al momento de la ejecución de la Orden de Visita de Verificación que nos ocupa determina que la superficie destinada para el uso y aprovechamiento del establecimiento mercantil es de 346 m<sup>2</sup>, lo cual es erróneo debido a que Telemetro Lasser digital marca Bosh tiene una diferencia en la realización de la toma métrica en los inmuebles, situación que conoce esta H. autoridad y no debe de ser omisa al momento de emitir resolución correspondiente; además que se trata de un inmueble irregular misma situación que el verificador no considero al momento de señalar la superficie, y tal como se desprende del Contrato de Arrendamiento el cual se encuentra anexo anteriormente en el cual se detalla en la FRACCION II INCISO "C" dentro de las DECLARACIONES que el objeto del contrato es el arrendamiento de un local comercial el cual ocupa mi poderdante es de 272.31 m<sup>2</sup> por lo que se cuenta Aviso de modificación en el aforo, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto Folio GAMAVACT2020-02-2600296132 y Clave de Establecimiento GAM2013-11-29AVBA-00099234 de fecha 26 de febrero de 2020 para el establecimiento ubicado en Norte 54 N° 3743, Colonia Emiliano Zapata, C.P. 07850, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 272.31 m<sup>2</sup> toda vez que a la fecha de la visita de verificación el establecimiento se contaba con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto Folio GAMAVAP2013-11-29-00099234 y Clave del Establecimiento GAM2013-11-29AVBA-00099234 de fecha 29 de noviembre de 2013, documentos que se adjuntan como ANEXO TRES para que en el momento que se tenga verificativo la Audiencia de Ley se exhiba el ORIGINAL para su cotejo y una vez realizado esto me sea devuelto por serme de utilidad personal.

En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se contesta no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente recurso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Digital de folio 10421-151ROJO20D de fecha 26 de febrero de 2020 y ese derecho se convalido a través del Aviso de modificación en el aforo, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto Folio GAMAVACT2020-02-2600296132 y Clave de Establecimiento GAM2013-11-29AVBA-00099234 y Clave del Establecimiento GAM2013-11-29AVBA-00099234 de fecha 26 de febrero de 2020, operando de manera continua e indeterminada el establecimiento mercantil de bajo impacto que nos ocupa sin violentar ninguna normatividad aplicable a la materia toda vez que cuenta con Certificado Vigente en donde ejerció un derecho al haber realizado los Avisos para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto para el inmueble objeto del presente procedimiento durante la vigencia de los citados Certificados, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento la Ley de Desarrollo Urbano vigente, mi mandante dio cabal cumplimiento a lo estipulado en la misma, por lo cual, se insta a esa H. Autoridad concluya el presente asunto sin observaciones y se remita al

*[Handwritten signature]*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020**

*archivo como un asunto total y definitivamente concluido.*

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Original del Instrumento Notarial número 103,574 (ciento tres mil quinientos setenta y cuatro) de fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce, tirado ante la fe del Notario Público número 4 (cuatro) del entonces Distrito Federal, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se desprende el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por la persona moral denominada [REDACTED] a favor de la ciudadana [REDACTED].
2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece, folio 35128-151COMI13, el cual se valora de conformidad con 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, de cuyo contenido se desprende que al inmueble ubicado en Norte 54 (cincuenta y cuatro) número 3743 (tres mil setecientos cuarenta y tres), Colonia Emiliano Zapata, Código Postal 07850 (siete mil ochocientos cincuenta), de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la Zonificación HC4/20/Z (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, en la que el uso de suelo para TIENDA DE ABARROTES se encuentra permitido.
3. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, folio 10421-151ROJO20D, el cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se desprende que al inmueble ubicado en Norte 54 (cincuenta y cuatro) número 3743 (tres mil setecientos cuarenta y tres), Colonia Emiliano Zapata, Código Postal 07889 (siete mil ochocientos ochenta y nueve), Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la Zonificación HC4/20/Z (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa .Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Superficie Máxima de Construcción: 1,024 m<sup>2</sup>, en la que el uso de suelo para TIENDAS DE ABARROTES se encuentra permitido.
4. 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, de fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, folio GAMAVACT2020-02-2600296132, clave del establecimiento GAM2013-11-29AVBA-00099234, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se desprende el aviso realizado ante la Alcaldía Gustavo A. Madero a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaria de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, respecto del establecimiento con giro de MINISUPER ubicado en calle Norte 54 (cincuenta y cuatro) número 3743 (tres mil setecientos cuarenta y tres), Colonia Emiliano Zapata, Código Postal 07889 (siete mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020

ochocientos ochenta y nueve), de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, modificando el aforo de 25 (veinticinco) a 40 (cuarenta) y la superficie de 256 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y seis) a 272.31 m<sup>2</sup> (doscientos setenta y dos punto treinta y uno metros cuadrados).

- 5. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil trece, folio GAMAVACT2013-11-29-00099234, clave del establecimiento GAM2013-11-29AVBA-00099234, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se desprende el aviso realizado en la entonces Delegación Gustavo A. Madero, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaria de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal, respecto del establecimiento con giro de MINISUPER ubicado en calle Norte 54 (cincuenta y cuatro) número 3743 (tres mil setecientos cuarenta y tres), Colonia Emiliano Zapata, Código Postal 07850 (siete mil ochocientos cincuenta), de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, en una superficie de 256.00 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y seis metros cuadrados).
- 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, 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 once de mayo de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

*"No presenté por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día veintiséis de febrero de dos mil veinte, siendo todo lo que deseo manifestar" (sic).*

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden, esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha doce 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 observó un establecimiento mercantil con aprovechamiento de TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO en una superficie de 346.00 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y seis metros cuadrados).



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020**

Ahora bien, a efecto de acreditar que el aprovechamiento y la superficie en la que se desarrolla observadas al momento de la visita de verificación se encontraban permitidas para el inmueble de mérito, la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento ofreció como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido en fecha veintidós de noviembre de dos mil trece, folio 35128-151COMI13, de cuyo contenido se advierte que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintitrés de noviembre de dos mil catorce, resultando evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación administrativa, sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, al exhibir impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil trece, del cual se desprende el Aviso realizado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal, respecto del establecimiento con giro de MINISUPER ubicado en calle Norte 54 (cincuenta y cuatro) número 3743 (tres mil setecientos cuarenta y tres), Colonia Emiliano Zapata, Código Postal 07850 (siete mil ochocientos cincuenta), de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, en una superficie de 256.00 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y seis metros cuadrados), mismo que fue obtenido durante la vigencia del Certificado de referencia, razón por la cual esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente resolución. -----

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad se desprende que al inmueble visitado aplica la Zonificación HC4/20/Z (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, en la que el uso de suelo para TIENDAS DE ABARROTÉS se encuentra permitido, resultando evidente que por lo que hace a la actividad de TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTÉS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO observada al momento de la visita de verificación administrativa de fecha doce de febrero de dos mil veinte, ésta se apega a lo dispuesto por zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento. -----

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie destinada para el aprovechamiento, asentada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 35128-151COMI13, de fecha veintidós de noviembre de dos mil trece, el cual si bien señala la superficie del "local", no establece si es la superficie total del predio, ni la superficie en la cual se encuentre permitido el ejercicio del aprovechamiento de las actividades permitidas por la zonificación, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno, no omitiendo señalar que este Instituto podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el establecimiento. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento visitado, la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43 de la [REDACTED]

*[Handwritten signature]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020

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 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: -----

*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 (sic) 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, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

*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 administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, 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 materia 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 la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



INSTITUTO DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA

MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/439/2020**

**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 tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación de la presente 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, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] y/o a través de los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [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, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles, de conformidad con los artículos 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director 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  
ARMANDO TORRES JUÁREZ

Supervisó  
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ