



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación dirigido a la persona moral denominada [REDACTED] y/o persona propietaria y/o titular y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en calle Prolongación Arneses número 190 (ciento noventa), Colonia Los Reyes, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09810 (nueve mil ochocientos diez), Ciudad de México, con denominación "Tiendas 3B", recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/754/2020, signado por el entonces Subdirector de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha trece 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/493/2020, misma que fue ejecutada el catorce del mismo mes y año, por el servidor público José Enrique Reyes Juárez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha veintisiete 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], 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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres 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 ocho 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. -----

5.- Con fecha veintinueve de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, mediante la cual se tuvo por reconocida la personalidad con la que se ostenta, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas para los mismos efectos a las personas señaladas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase (de)



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, 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 establecimiento 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 que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

conducente lo siguiente:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----  
UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO PROLONGACIÓN ARNESES, NÚMERO 190, COLONIA LOS REYES, ALCALDÍA IZTAPALAPA, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASÍ OBSERVARLO EN SEÑALAMIENTO OFICIAL DE CALLE, Y POR ASÍ CORROBORARLO CON EL C. VISITADO [REDACTED] SE ADVIERTE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL PARA USO HABITACIONAL AL FRENTE DE PREDIO Y UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA CON ESTRUCTURA METALICA TIPO NAVE INDUSTRIAL PARA USO COMERCIAL MATERIA DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO. AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO VISITADO SE ADVIERTEN LAS AREAS DE ANAQUELES Y REFRIGERADORES CON PRODUCTOS PROPIOS DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO, ÁREA DE CAJAS Y AREA DE BODEGA. CON RESPECTO AL ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVA USO COMERCIAL Y EL APROVECHAMIENTO PROPIO DE MINISUPER AL INTERIOR DEL INMUEBLE. 2.- SE ADVIERTE ACTIVIDAD PROPIA DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO. 3.- MEDICIONES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE 462.02 METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO COMERCIAL Y APROVECHAMIENTO DE MINISUPER AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE 345.77 METROS CUADRADOS. 4.- EL INMUEBLE CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL: A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE ESTABLECIMIENTO VISITADO DE 15.2 METROS. B) USO Y APROVECHAMIENTO DE AREA LIBRE PARA ESTACIONAMIENTO. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE FRONTAL DE 116.25 METROS CUADRADOS. 5.- EL ESTABLECIMIENTO TIENE UN FRENTE DE 7.74 METROS HACIA PROLONGACION ARNESES. A.- SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO ANTES DESCRITO. IV. SE EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ANTES DESCRITO.-----

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 un inmueble de planta baja a doble altura con estructura metálica tipo nave industrial, en el que se encontraba un establecimiento con aprovechamiento de minisúper, en cuyo interior advirtió área de anaqueles y refrigeradores con productos propios de minisúper con venta de cerveza en envase cerrado, el cual contaba con área de cajas y área de bodega y sanitarios, con una superficie total del predio de 462.02 (cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados) y una superficie destinada para el aprovechamiento de 345.77 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y cinco punto setenta y siete 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, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:-----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----  
I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, FOLIO NUMERO 1094-151CHHE18, ZONIFICACIÓN HC/3/40/B Y HM/5/40/M.  
II. AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE MARZO DEL DOS MIL DIECIOCHO. CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: IZTAVAT2018-03-2600236341, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO IZT2018-03-26AVBA00236341.-----

En ese sentido, durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fueron exhibidos en copia simple: 1) Copia simple del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal en fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho, con vigencia permanente, folio IZTAVAT2018-03-2600236341, Clave de Establecimiento IZT2018-03-26AVBA00236341 respecto del establecimiento materia del presente procedimiento, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada; y 2) Copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha quince de enero de dos mil dieciocho y vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, número de folio 1094-151CHHE18, con zonificación HC/3/40/B y HM/5/40/M en ese sentido ésta última documental también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

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: 1a LI/2008	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 si 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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintisiete de febrero dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en el que señaló lo siguiente: -----

*"... En este orden de ideas, 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 oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de Folio 1094-151CHHE18 de fecha 15 de enero de 2018 para el inmueble ubicado en Calle Prolongación Arneses número 190, Colonia Los Reyes, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso y Aprovechamiento del giro de MINISÚPER y este derecho se convalidó a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con folio IZTAVAT2018-03-26002244582, Clave de Establecimiento IZT2018-03-26AVBA00244582 con fecha 27 de junio de 2018, para el inmueble ubicado en Calle Prolongación Arneses número 190, Colonia Los Reyes, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, para el giro de MINISÚPER-VENTA DE ABARROTES en 357 metros cuadrados operando de manera 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 del Suelo de Folio 1094-151CHHE18 de fecha 15 de enero de 2018 para el inmueble ubicado en Calle Prolongación Arneses número 190, Colonia Los Reyes, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, al haber realizado el Aviso de Apertura para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto para inmueble objeto del presente procedimiento y durante la vigencia del multicitado Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, es decir mi mandante dio cabal cumplimiento a lo estipulado en la misma, por lo cual, se insta a esta H. Autoridad concluya el presente asunto sin observaciones y se remita al archivo como un asunto total y definitivamente concluido..." (SIC) -----*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en: -----

1. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

quince de enero de dos mil dieciocho, número de folio 1094-151CHHE18, la 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil dieciocho, al inmueble de mérito le aplican las zonificaciones: **HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción 40% (cuarenta por ciento mínimo de área libre, densidad Baja), y por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 3 Oriente Av. Francisco del Paso y Troncoso, Tramo L-M, de Avenida Apatlaco a Canal del Norte: **HM/5/40/M** (Habitacional Mixto, cinco niveles máximos de construcción 40% (cuarenta por ciento mínimo de área libre, densidad Media), en las que el uso de suelo para Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes entre otros, se encuentran permitidos.-----

2. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal en fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, con vigencia permanente, folio IZTAVAP2018-06-2700244582, Clave de Establecimiento IZT2018-06-27AVBA00244582, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la manifestación bajo protesta de decir verdad realizada por la persona moral [REDACTED], ante la entonces Alcaldía Iztapalapa, respecto de las características del establecimiento a operar en el inmueble de mérito, el cual señala una superficie ocupada por uso de 357.00 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y siete metros cuadrados) y un giro de: Minisúper-Venta de abarrotes. -----
3. Original de Contrato de Arrendamiento de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciocho, celebrado entre la ciudadana [REDACTED] en su calidad e albacea a bienes del ciudadano mariano [REDACTED] como arrendador y la persona moral denominada [REDACTED] como arrendataria, 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. Original del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciseises, pasada ante la fe del Notario Público número cuatro del entonces Distrito Federal, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración 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, en el que obran 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 a la Ley de [REDACTED].



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

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 veintinueve de abril de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

*"RATIFICO EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES EL ESCRITO PRESENTADO ANTE ESTA AUTORIDAD CON FECHA VEINTISIETES 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 de fecha catorce 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 ubicado en planta baja, con aprovechamiento de minisúper, cuya actividad se desarrollaba en una superficie de 345.77 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y cinco punto setenta y siete metros cuadrados). -----

Por lo que, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas, se encontraban permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 1094-151CHHE18, de fecha quince de enero de dos mil dieciocho, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de enero de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción I párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2018-03-2600236341, Clave de Establecimiento IZT2018-03-26AVBA00236341 de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho, respecto del establecimiento materia del presente procedimiento, el cual señala un giro de: Minisúper-Venta de abarrotes en una superficie ocupada por uso de 357.00 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y siete metros cuadrados), 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 le corresponden las zonificaciones HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción 40% (cuarenta por ciento mínimo de área libre) así como HM/5/40/M (Habitacional Mixto, cinco niveles máximos de construcción 40% (cuarenta por ciento mínimo de área libre), en las cuales el aprovechamiento para "Minisúperes" se encuentra permitido, resultando evidente que por lo que hace a la actividad observada al momento de la visita de verificación administrativa, ésta se apega a lo dispuesto por zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observó 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 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.-----

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----*

*"Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----*

*I. La resolución definitiva que se emita."-----*

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona 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 al momento de la visita de verificación administrativa, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/493/2020

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 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 inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] C.P. [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 el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para cuyos efectos se solicita con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habiliten días y horas inhábiles.-----

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  
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

REVISÓ  
LIC. HIRNUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ