



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

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

VISTOS para resolver 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 General Juan Enriquez, número 644 (seiscientos cuarenta y cuatro), Colonia Juan Escutia, Código Postal 09100 (nueve mil cien) Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, con denominación "Tiendas Tres B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/560/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

----- RESULTANDOS -----

1.- En fecha 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/502/2020, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por el servidor público Reyes Roldán Aguilar, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien manifestó ser apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] en el que 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, 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 once de mayo 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, 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 fase de resolución.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

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

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO CALLE GENERAL JUAN ENRIQUEZ NUMERO 644 COLONIA JUAN ESCUTIA ALCALDIA IZTAPALAPA UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASI INDICARLO LA VISITADA LA C, [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO OBSERVANDOSE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "TIENDAS 3B" EL CUAL OCUPA PLANTA BAJA, SE ADVIERTIEN AL INTERIOR ANAQUELES CON ABARROTES REFRIGERADORES CON AGUA, REFRESCO, JUGOS, CERVEZA EN ENVASE CERRADO,, CIGARROS Y VINOS DE MESAL ASI COMO ÁREA DE CAJAS, A CONTINUACION SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN PUNTO 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA Y VINO DE MESA EN ENVASE CERRADO PUNTO 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA Y VINO DE MESA EN ENVASE CERRADO PUNTO 3. LAS, MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL 358 M2 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 358 0M2 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) EN USO DE LA TIENDA PUNTO 4. SI EL INMUEBLE CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE 2.0M (DOS METROS) SOBRE LA CALLES JUAN ENRIQUEZ Y SOBRE LA CALLE EUSTAQUIO BUELNA 2.0 M DOS METROS LINEALES B) APROVECHAMIENTO DE ESA AREA LIBRE ES DE PASO PEATONAL (BANQUETA) C) SUPERFICIE DE ÁREA FRONTAL DE LADO DE JUAN ENRIQUEZ 52 M2 (CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) POR EL LADO DE LA CALLE EUSTAQUIO BUELNA 20 M, VEINTE METROS CUADRADOS . DIMENSIONES EN METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 10.M (DIEZ METROS LINEALES). SOBRE LA CALLE JUAN ENRIQUEZ, 26 M (VEINTISÉIS METROS LINEALES) SOBRE EUSTAQUIO BUELNA EN RELACIÓN AL APARTADO A CERTIFICADO DE ZONIFICACION FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE Y IV AVISO DE APERTURA FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación mencionada, en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un establecimiento en planta baja denominado "TIENDAS 3B" con aprovechamiento de minisúper con venta de cerveza y vino de mesa en envase cerrado, en una superficie destinada para el aprovechamiento de 358.00 m² (trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados), superficies que determinó empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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

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 ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN ONCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE DE UN AÑO, FOLIO 54076-151ROMA17 PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO ZONIFICACION HC/3/40/B FIRMADO POR FREDY EDGAR ESCOBEDO FLORES CERTIFICADOR.

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FORMATO EM-03, FOLIO IZTAVAP2017-08-2900219692 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO IZT2017-08-29AVB00219692 PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO GIRO MINISUPER.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido: 1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54076-151ROMA17, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha once de agosto de dos mil diecisiete, para el domicilio que nos ocupa con zonificación HC/3/40/B; y 2) Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Formato EM-03 folio IZTAVAP2017-08-2900219692, Clave de Establecimiento IZT2017-08-29AVB00219692 expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México en fecha veintiocho de agosto de do mil dieciocho (sic), con vigencia permanente para el domicilio materia del presente procedimiento, para el giro de minisúper; en ese sentido dichas documentales también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

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,



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

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 veintiséis de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED], en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"... En este orden de ideas, como puede observarse 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 curso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 54076-151ROMA17 de fecha 11 de agosto de 2017 para el inmueble Calle General Juan Enríquez número 644, Colonia Juan Escutia, Código Postal 09130, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro MINISÚPER y este derecho se convalida a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio IZTAVAP2017-08-2900219692 y Clave Única de Establecimiento IZT2017-08-29AVBA00219692 con fecha 28 de agosto de 2017 para el inmueble ubicado en Calle General Juan Enríquez número 644, Colonia Juan Escutia, Código Postal 09130, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 367.00 metros cuadrados 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 54076-151ROMA17 de fecha 11 de agosto de 2017, para el inmueble ubicado Calle General Juan Enríquez número 644, Colonia Juan Escutia, Código Postal 09130, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, al haber realizado Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto para el inmueble objeto del presente procedimiento y durante la vigencia del multicitado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, es decir 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 archivo como un asunto total y definitivamente concluido." (SIC) -----

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

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 54076-151ROMA17, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha once de agosto de dos mil diecisiete, el cual que se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

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, en la que 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 ocho, al inmueble de mérito le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta baja, tres niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento mínimo de área libre y densidad Baja), en donde los usos de suelo para Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes entre otros, en planta baja se encuentran permitidos. -----

2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2017-08-2900219692 y Clave de Establecimiento IZT2017-08-29AVBA00219692, de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, el cual que 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 la que se desprende la manifestación bajo protesta de decir verdad realizada por el apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] a la entonces Delegación Iztapalapa, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, respecto de las características del establecimiento mercantil a operar en el inmueble de mérito, el cual señala una superficie ocupada por uso de 367.00 m² (trescientos sesenta y siete metros cuadrados) y giro mercantil de: Minisúper. -----
3. Original del Contrato de Arrendamiento de fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete, celebrado entre la persona moral [REDACTED], representada por el ciudadano [REDACTED] como arrendadora y la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] como arrendataria, la cual se valora en términos de los artículo 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. Copia certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete) de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, pasada 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 pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas otorgado por la persona moral denominada [REDACTED] 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 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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

, 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 del ciudadano [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 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 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 en planta baja con aprovechamiento de minisúper con venta de cerveza y vino de mesa en envase cerrado, en una superficie destinada para el aprovechamiento de 358.00 m² (trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas durante la visita de verificación, se encontraban permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 54076-151ROMA17, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha once de agosto de dos mil diecisiete, con vigencia de un año contado a partir de día siguiente de su expedición, esto fue al doce de agosto de dos mil dieciocho, 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 125 fracción I, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la expedición del Certificado en estudio; al haber tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2017-08-2900219692 y Clave del Establecimiento IZT2017-08-29AVBA00219692, de fecha veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, con giro de: Minisúper en una superficie de 367.00 m² (trescientos sesenta y siete metros cuadrados), documentales que obran en autos del expediente en que se actúa.-----

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad, se desprende que de conformidad con la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre), el aprovechamiento para **Minisúperes**, se encuentra permitido en planta baja, resultando evidente que por lo que hace a la actividad observada al momento de la visita de verificación administrativa, ésta se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de mérito.-----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie en la que se desarrollaba el aprovechamiento, es importante señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó una superficie de 358.00 m² [Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

(trescientos cincuenta y ocho metros cuadrados), en ese sentido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54076-151ROMA17, señala que de acuerdo al contrato de arrendamiento de fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete la superficie del local es de 367.00 m² (trescientos sesenta y siete metros cuadrados) por lo que se concluye que ésta, se encuentra dentro de los parámetros permitidos por el referido Certificado.

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que por lo que hace al aprovechamiento observado al momento de la visita de verificación administrativa, 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:

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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/502/2020

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 observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] 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 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]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [REDACTED]

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

Supervisó LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ