



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Felipe Ángeles, Manzana 13 (trece), Lote 20 (veinte), Colonia Francisco Villa, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09720 (nueve mil setecientos veinte), Ciudad de México, con denominación "TIENDAS 3 B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/583/2020, signado por el Director 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/506/2020, misma que fue ejecutada el catorce del mismo mes y año, por la servidora pública Nadia Cortes Villalva, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados: -----

2.- El veintisiete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano _____ quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada _____ mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de marzo del mismo año, 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.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE 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 en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte.-----

4.- Mediante proveído de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día cinco de abril de dos mil veintiuno, a las doce horas.-----

5.- El día cinco de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano _____ reconociéndole su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada _____, titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos; turnándose el presente expediente a la fase de resolución.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II 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, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Iztapalapa, así como a las normas de 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, alegatos y demás documentos 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SERCIORADA POR SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS Y NOMENCLATURAS OFICIALES MAS PROXIMAS Y A DICHO DE LA PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFICO AL MOMENTO, LA C. KARINA ARTEAGA CERON QUIEN LO DA POR CIERTO Y A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, POSTERIORMENTE LE SOLICITE LA PRESENCIA DE LA C. PATRICIA ROMERO DIAZ EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] PROPIETARIO, RESPONSABLE ENCARGADO, POSEEDOR, DEPENDIENTE, OCUPANTE, TITULAR Y SOY ATENDIDA POR LA C. [REDACTED] EN CARACTER DE OCUPANTE Y QUIEN ME PERMITE EL ACCESO. AL MOMENTO SE OBSERVA UN INMUEBLE EN PLANTA BAJA DE DOBLE ALTURA SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA, ASI MISMO SE OBSERVA FACHADA CON COLORES CARACTERISTICOS VERDES, ROJO Y DENOMINACION VISIBLE, ESTABLECIMIENTO CON DOS CORTINAS ENROLLABLES DE COLOR VERDE, UNA DE LAS CUALES SIRVE DE ACCESO AL PUBLICO, AL INTERIOR SE ENCUENTRA EL AREA DE CAJAS CON EQUIPO DIGITAL PARA SERVICIO, REFRIGERADORES Y ANAQUELES DE EXHIBICION DE PRODUCTOS DIVERSOS COMO SON: ARTICULOS DE ABARROTES, LIMPIEZA, ASEO PERSONAL, LACTEOS, FARMACIAS, BEBIDAS (AGUA, REFRESCOS Y CERVEZA EN ENVASE CERRADO) ENTRE OTROS. ADEMAS EN LA PARTE POSTERIOR CUENTAN CON UNA BODEGA, DICHO ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA FUNCIONANDO AL MOMENTO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE A LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE PRODUCTOS DIVERSOS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDE A LA UTILIZADA POR EL ESTABLECIMIENTO YA QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO; B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL POR TAL MOTIVO LOS INCISOS A, B Y C NO SE PUEDE DETERMINAR; 5.- LA DIMENSIONES DEL FRENTAL DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE DIEZ METROS LINEALES. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDO SE DESCRIBEN EN EL APARTADO.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó de manera medular un establecimiento denominado "TIENDAS 3 B", ubicado en planta baja a doble altura, de un inmueble con dos cortinas enrollables de color verde una de las cuales sirve de acceso al público, al interior se encuentra el área de cajas con equipo digital para servicio, refrigeradores y anaqueles de exhibición de productos diversos como son: artículos de abarrotes, limpieza, aseo personal, lácteos, farmacias, bebidas, (agua, refrescos y cerveza en envase cerrado) en la parte posterior cuenta con una bodega, señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", el cual se desarrolla en una superficie de 245.00 m² (doscientos cuarenta y cinco 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 adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:---

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

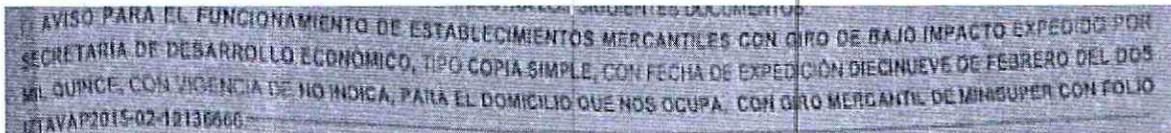
"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

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".

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:



De lo anterior, esta autoridad al advertir que la documental exhibida al momento de la visita, también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

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 de dos mil veinte, firmado por el ciudadano apoderado legal de la persona moral denominada titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Se tengan por presentadas las presentes manifestaciones por medio de las cuales se demuestra que el establecimiento mercantil de bajo impacto denominado "TIENDAS TRES B" el ubicado en: **Calle Felipe Ángeles, Manzana 13 (trece), Lote 20 (veinte), Colonia Francisco Villa, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09720, Ciudad de México, CUMPLE CON TODOS Y CADA UNO DE LOS LINEAMIENTOS APLICABLES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO ASÍ COMO CON EL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION IZTAPALAPA"**, así como que se tenga por acreditada la legalidad de las labores dentro del establecimiento mercantil, mismas que se realizan sin afectar las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio e higiene; así mismo, el Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, cumple a cabalidad con los ordenamientos jurídicos vigentes para la materia, motivo por el cual, se insta a esa H. Autoridad, se concluya el presente asunto como total y definitivamente concluido [...]"

"[...] 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 curso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del **Certificado de Zonificación para el Uso del Suelo** de folio **54674-151ROAL14** de fecha **06 de agosto de 2014** para el inmueble ubicado en **Calle Felipe Ángeles, Manzana 13, Lote 20, Colonia Francisco Villa, Código Postal 09720, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México**, a través del cual me permite el **Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro de MINISUPER** y este derecho se convalida a través del **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto** con folio **IZTAVAP2015-02-1900136666** y clave Única de Establecimiento **IZT2015-02-19AVBA00136666** con fecha **19 de febrero de 2015**, para el inmueble ubicado en **Calle Felipe Ángeles, Manzana 13, Lote 20, Colonia Francisco Villa, Código Postal 09720, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México**, para el giro de **MINISUPER** en una superficie de **261.84 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 de Zonificación para Uso del Suelo** de folio **54674-151ROAL14** de fecha **06 de agosto de 2014**, para el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

inmueble ubicado en (...) al haber realizado el 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 de Zonificación para Uso del Suelo, conforme a lo estipulado en el 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 asunto tal y definitivamente concluido. [...]” (Sic).-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 54674-151ROAL14, de fecha seis de agosto de dos mil catorce, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Felipe Ángeles, Manzana 13 (trece), Lote 20 (veinte), Colonia Francisco Villa, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09720 (nueve mil veinte), Ciudad de México, le aplica la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, Densidad “Baja”, una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie del terreno superficie máxima únicamente en planta baja para comercio de 261.84 m² (doscientos sesenta y un punto ochenta y cuatro metros cuadrados), en la que el aprovechamiento para “Minisúper”, se encuentra permitido.-----
2. Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2015-02-1900136666, clave del establecimiento IZT2015-02-19AVBA00136666, de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la ciudadana patricia Romero Díaz, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada
hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO) de la Ciudad de México, sobre el inicio del funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de “Minisúper”, en una superficie de 261.84 m² (doscientos sesenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en Calle Felipe Ángeles, Manzana 13 (trece), Lote 20 (veinte), Colonia Francisco Villa, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09720 (nueve mil setecientos veinte), Ciudad de México.-----
3. 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.-----
4. 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

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 cinco de abril de dos mil veintiuno, el ciudadano apoderado legal de la persona moral denominada titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"[...] No presente 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 veintisiete de febrero de dos mil veinte, siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).

En ese sentido, y toda vez que en vía de alegatos el compareciente ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado el veintisiete de febrero de dos mil veinte, en la Oficialía de partes del Instituto de Verificación Administrativa, es de referir, que el mismo ya fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha catorce de febrero de dos mil veinte.

En ese tenor, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble constituido por planta baja a doble altura donde se localiza un establecimiento denominado "TIENDAS TRES B", con el aprovechamiento de "Minisúper", el cual desarrolla en una superficie de 245.00 m² (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados).

Ahora bien, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano apoderado legal de la persona moral denominada

titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció diversos medios de prueba, dentro de los cuales se desprende el Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 54674-151ROAL14, de fecha seis de agosto de dos mil catorce, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que contaba con una vigencia de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto es hasta el siete de agosto de dos mil quince, por lo que resulta evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha catorce de febrero del dos mil veinte, sin embargo, acredito haber ejercido el derecho conferido en el mismo al haber tramitado el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de IZTAVAP2015-02-1900136666, clave del establecimiento IZT2015-02-19AVBA00136666, de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 125, último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro, aplicable al momento de la expedición del Certificado en estudio, documentales que obran en autos del presente expediente.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

Una vez precisado lo anterior, del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido en el párrafo que antecede, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, Densidad "Baja", una vivienda por cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de la superficie del terreno, superficie máxima únicamente en planta baja para comercio de 261.84 m² (doscientos sesenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados), asimismo se advierte que el uso para "minisúper" se encuentra permitido, en ese sentido, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación que en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de "minisúper", en una superficie de 245.00 m² (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicha actividad y superficie se encuentran permitidas por la zonificación aplicable.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 54674-151ROAL14, de fecha seis de agosto de dos mil catorce, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los numerales 11 primer párrafo, 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 en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/506/2020

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 la actividad y superficie de aprovechamiento observados en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada , titular del establecimiento objeto 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 a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 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 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada titular del establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderado legal el ciudadano

personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, habilitándose días y horas inhábiles de conformidad con 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 conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.

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. ANA FELIPA RODRÍGUEZ ROBLES

REVISÓ LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ