



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

En la Ciudad de México, a trece 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/o ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en calle Manuel Cañas, número 150 (ciento cincuenta), Colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl, Código Postal 09700 (nueve mil setecientos), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, con denominación '[REDACTED]', remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/583/2020, signado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

----- **RESULTANDOS** -----

1.- En fecha 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/507/2020, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por la servidora pública Nadia Cortés Villalba, 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 se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]' titular del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento, 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 dos de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas; señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

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.- Con fecha treinta de septiembre de dos mil veinte, la Dirección de Asunto Jurídicos en este Instituto informó que mediante acuerdo de fecha seis de marzo de dos mil veinte la Primera Sala Ordinaria Jurisdiccional Ponencia Uno del Tribunal de Justicia Administraba de la Ciudad de México, admitió la demanda de nulidad identificada con el número de expediente TJI-20501/2020, cuyo acto impugnado consiste en la orden y acta de visita de verificación administrativa que nos ocupa. -----

5.- 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, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

6.- Con fecha 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 [Firma]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada '[REDACTED]', titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados 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 fase de resolución.

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 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 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

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:

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

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SERCIORADA POR SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS Y NOMENCLATURAS OFICIALES MAS PRÓXIMAS Y A DICHO DE LA PERSONA CON QUIEN ME IDENTIFICÓ AL MOMENTO, EL C. [REDACTED] QUIEN LO DA POR CIERTO Y A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, POSTERIORMENTE LE SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA " [REDACTED] PROPIETARIO, RESPONSABLE, ENCARGADO, POSEEDOR, DEPENDIENTE, OCUPANTE, TITULAR. SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN CARATER DE RESPONSABLE, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO. AL MOMENTO SE OBSERVA QUE EL ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA, ASI MISMO SE OBSERVA FACHADA CON COLORES CARACTERÍSTICOS VERDES, ROJO Y DENOMINACIÓN VISIBLE. ESTABLECIMIENTO CON TRES 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 Y OFICINA EN LA PARTE FRONTAL DEL ESTABLECIMIENTO, CON 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) ENTRE OTROS; ADEMÁS EN LA PARTE LATERAL CUENTAN CON UNA BODEGA, DICHO ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA FUNCIONANDO AL MOMENTO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER; 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER, VENTANA DE PRODUCTOS DIVERSOS; 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDE AL UTILIZADO POR EL ESTABLECIMIENTO YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DE PREDIO; B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS; 4. EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. POR TAL MOTIVO NO SE DETERMINAN LOS INCISOS A,B,C; 5. LA DIMENSION DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE QUINCE METROS LINEALES. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS ESTÁN DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación mencionada, observó que se trata de un inmueble que consta de planta baja y dos niveles superiores, con fachada con colores característicos verde y rojo y denominación visible, en el que se ubica un establecimiento en planta baja, en cuyo interior advierte área de cajas con equipo digital para servicio, una oficina en la parte frontal y una bodega en la parte lateral del establecimiento, con aprovechamiento de minisúper, cuya actividad se desarrollaba en una superficie de 265.00 m² (doscientos sesenta y cinco metros cuadrados); superficie 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 VERIFICACION 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 JULIO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EXPEDICIÓN, FOLIO. 46295-151TOOM16, PARA EL DOMICILIO MANUEL CAÑAS 150, COLONIA HANG GONZALEZ, IZTAPALAPA.

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 OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS. CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO NO. IZTAVAP2016-09-0800184770, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, [REDACTED] CON GIRO DE MINISUPER.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida: 1) Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 46295-151TOOM16, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

Ciudad de México, en fecha once de julio de dos mil dieciséis, con vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición, para el inmueble de mérito y 2) Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2016-09-0800184770, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México en fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis, con vigencia permanente para el domicilio materia del presente procedimiento, en ese sentido dichas documentales también fueron ofrecidas como prueba 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, 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.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]-----

"... 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 Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 46295-151CHHE16 de fecha 11 de julio de 2016 para el inmueble Calle Manuel Cañas número 150, Colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl (antes Hank González), Código Postal 09700, 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 IZTAVAP2016-09-0800184770 y Clave Única de Establecimiento IZT2016-09-08AVBA00184770 de fecha 08 de septiembre de 2016 para el inmueble ubicado en Calle Manuel Cañas número 150, Colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl (antes Hank González), Código Postal 09700, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 281.50 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 46295-151CHHE16 de fecha 11 de julio de 2016, para el inmueble Calle Manuel Cañas número 150, Colonia Desarrollo Urbano Quetzalcóatl (antes Hank González), Código Postal 09700, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, al haber realizado Aviso de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto para el inmueble objeto del presente procedimiento durante la vigencia del multicitado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento la Ley de Desarrollo Urbano vigente, mi mandante-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

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) -----

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que, 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 46295-151TOOM16, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha once de julio de dos mil dieciséis, el cual 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 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 IZTAVAP2016-09-0800184770 y Clave de Establecimiento IZT2016-09-08AVBA00184770, de fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis, 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 promovente 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 281.50 m² (doscientos ochenta y uno punto cincuenta metros cuadrados) y giro mercantil de: Minisúper. -----
3. Original del Contrato de Arrendamiento de fecha veinticinco de febrero de dos mil dieciséis, celebrado entre los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] como arrendadores y la persona moral denominada [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 publica 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] -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

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 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 EL ESCRITO PRESENTADO ANTE ESTA AUTORIDAD CON FECHA VEINTISÉIS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE, Y PRECISO QUE FOLIO CORRECTO DEL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO ES EL NÚMERO 46295-151TOOM16 DE FECHA ONCE DE JULIO DE DOS MIL DIECISÉIS, 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 mercantil en planta baja en el que se desarrollaba el aprovechamiento de Minisúper, en una superficie de 265.00 m² (doscientos sesenta y cinco metros cuadrados). -----

Por lo que, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observada, se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba, original del Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo folio 46295-151TOOM16 expedido en fecha once de julio de dos mil dieciséis, con vigencia de un año contado a partir de día siguiente de su expedición, esto fue al doce de julio de dos mil diecisiete, 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 de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-09-0800184770 y Clave del Establecimiento IZT2016-09-08AVBA00184770, de fecha ocho de septiembre de dos mil dieciséis, con giro de: Minisúper en una superficie de 281.50 m² (doscientos ochenta y uno punto cincuenta metros cuadrados), documentales que obran en autos del expediente en que se actúa. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/507/2020

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, 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. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43 de la 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/507/2020

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] 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

Supervisó
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ