



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Plutarco Elías Calles, número 1620 (mil seis cientos veinte), colonia San Andres Tetepilco, código postal 09440 (nueve mil cuatrocientos cuarenta), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, con denominación "TIENDAS 3 B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/593/2020, 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 catorce 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/511/2020, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El veintiséis de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de marzo de dos mil veinte, por medio del 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 quince de abril 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 seis de mayo de dos mil veintiuno, a las diez horas.-----

5.- El día seis de mayo 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 [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el 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 sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación 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 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 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, del 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/511/2020

OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO PLUTARCO ELÍAS CALLES NUMERO 1620, COLONIA SAN ANDRÉS TETEPICO, ALCALDIA IZTAPALAPA, UBICADO POR NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASI INDICARLO EL VISITADO EL [REDACTED] [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA OBSERVANDOSE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "TIENDAS 3B" ADVIRTIENDOSE AL INTERIOR ANAQUELES CON ABARROTES REFRIGERADORES CON AGUA, REFRESCO, JUGOS, CERVEZA ASI MISMO SE ADVIERTE LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN ENVASE CERRADO TALES COMO WHISKY Y VINO DE MESA, A CONTINUACION SE DESGLOSAN LOS PUNTOS SEÑALADOS EN LA ORDEN PUNTO 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PUNTO 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO PUNTO 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 527M2 (QUINIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE 411.44 M2 ( CUATROCIENTOS ONCE PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) PUNTO 4. SI EL INMUEBLE CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL SI CUENTA A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE 12.27M (DOCE PUNTO VEINTISIETE METROS ) B) APROVECHAMIENTO DE ESA AREA LIBRE ES ESTACIONAMIENTO DE LA TIENDA C) SUPERFICIE DE AREA FRONTAL 116.03M2 ( CIENTO DIECISÉIS PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS) 5. DIMENSIONES EN METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 16.94 ML ( DIECISÉIS PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS LINEALES). EN RELACIÓN AL APARTADO A CERTIFICADO DE ZONIFICACION DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS Y IV AVISO DE APERTURA DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un establecimiento denominado "TIENDAS 3 B", señalando que el aprovechamiento es de "minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", actividad que se desarrolla en una superficie de 411.44 m<sup>2</sup> (cuatrocientos once punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada:-----

Asímismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:-----

- VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
- I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO, FOLIO 63357-151CHHE18 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTUA.
  - 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 SIETE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO IZTAVAP2018-12-1000257B40 PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTUA.
- EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ASESORADO [REDACTED] SE MUESTRAN LOS SIGUIENTES HECHOS:

Esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

Cabe señalar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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: -----

Novena Época  
 Registro: 169497  
 Instancia: Primera Sala  
 Tesis Aislada  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020

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 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.- Se procede el 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] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

*"[...] [REDACTED], en mi carácter de apoderado legal de la empresa [REDACTED] personalidad que acredito en los términos del instrumento notarial número 108,647 de fecha 18 de octubre del 2017 [...]"*

*En términos de lo establecido por el artículo 29 en relación al diverso 30 ambos del Reglamento de Verificación Administrativa y artículos 5 y 140 de la Ley de Procedimiento Administrativo, ambas para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, a nombre de mi representada respetuosamente acudo ante usted a formular escrito de Observaciones y Pruebas [...]"*

*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 ocurso, mi mandante en su momento oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 63357-151CHHE18 de fecha 25 de octubre de 2018 para el inmueble ubicado en Calle Plutarco Elías Calles número 1620, Colonia San Andrés Tetepilco, Código Postal 09440, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro MINISUPER y este derecho se convalido a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con folio IZTAVAP2019-06-0700271244 y Clave Única de Establecimiento IZT2019-06-07AVBA00271244 con fecha 06 de junio de 2019, para el inmueble ubicado en Calle Plutarco Elías Calles número 1620, Colonia San Andrés Tetepilco, Código Postal 09440, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER- y/o tienda de abarrotes; en 455 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 [...]" (sic).*

De lo anterior, es de referir que dichas manifestaciones serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, 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. Copia certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, tirada ante la fe del notario público 4 (cuatro) del entonces Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020

Federal y pasada ante la fe del notario 108 (ciento ocho) de la Ciudad de México, 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, con la cual se acredita el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas que [REDACTED] otorga a favor del ciudadano [REDACTED].

2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 63357-151CHHE18, con fecha de expedición veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, emitido 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 el que se acredita que al inmueble ubicado en calle Plutarco Elías Calles, número 1620 (mil seiscientos veinte), colonia San Andrés Tetepilco, código postal 09440 (nueve mil cuatrocientos cuarenta), Alcaldía Iztapalapa, le aplican las zonificaciones: **H/3/40/B** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno) y **HM/4/40/M** (Habitacional Mixto, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Plutarco Elías Calles, Tramo E-K, de: Eje 6 sur- Playa de la Cuesta a: Circuito Interior- Río Churubusco, asimismo se advierte que el uso para MINISÚPER está permitido.

3. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2019-06-0700271244, Clave del establecimiento IZT2019-06-07AVBA00271244, de fecha seis de junio de dos mil diecinueve, 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 el ciudadano [REDACTED], en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal (SEDECO), sobre el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Minisúper y/o Tienda de Abarrotes" en una superficie de 455 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), denominado "TIENDAS TRES B", ubicado calle Plutarco Elías Calles, número 1620 (mil seiscientos veinte), colonia San Andrés Tetepilco, código postal 09440 (nueve mil cuatrocientos cuarenta), de la entonces Delegación Iztapalapa.

4. Original del contrato de arrendamiento, de fecha quince de octubre de dos mil dieciocho, mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que fue celebrado entre [REDACTED] quien acostumbra usar el nombre de [REDACTED] y [REDACTED], y la persona moral [REDACTED] representada por [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en calle Plutarco Elías Calles, número 1620 (mil seiscientos veinte), colonia San Andrés Tetepilco, código postal 09440 (nueve mil cuatrocientos cuarenta), Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, estipulando como pago [REDACTED] más el correspondiente impuesto al valor Agregado.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020**

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, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----

6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de 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 seis de mayo de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

*"[...] Ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado ante esta autoridad con fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte siendo todo lo que deseo manifestar. [...]" (sic). -----*

Es de destacarse, que al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, y dado que dicho escrito ya fue señalado en párrafos que anteceden, es procedente continuar con el estudio del presente asunto. -----

IV.- Una vez precisado 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 diecisiete de febrero de dos mil veinte. --

Al respecto, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó de manera medular un establecimiento denominado "TIENDAS 3 B", con aprovechamiento de "minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", actividad que se desarrolla en una superficie de 411.44 m<sup>2</sup> (cuatrocientos once punto cuarenta y cuatro metros cuadrados).-----

Ahora bien, es importante señalar que esta Autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por el uso en el establecimiento para el desarrollo de sus actividades, la cual fue asentada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 63357-151CHHE18, con fecha de expedición veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, en el cual no se señala la superficie ocupada por el uso autorizado para el desarrollo de sus actividades, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento o no respecto de dicho punto, esta Autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el establecimiento en cita, y no así de la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, dado que se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.-----

En ese sentido, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020

de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba por el ciudadano [REDACTED] anoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de las cuales se desprende el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 63357-151CHHE18, con fecha de expedición veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiséis de octubre de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte; sin embargo, acreditó 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 folio IZTAVAP2019-06-0700271244, Clave del establecimiento IZT2019-06-07AVBA00271244, de fecha seis de junio de dos mil diecinueve, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 158 fracción I, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Por su parte, del análisis al Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico referido en el párrafo que antecede, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es: **HM/4/40/M** (Habitacional Mixto, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Plutarco Elías Calles, Tramo E-K, de: Eje 6 sur- Playa de la Cuesta a: Circuito Interior- Río Churubusco, asimismo se advierte que dentro de otros, el uso para MINISÚPER está 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 con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado", se pone de manifiesto que dicha actividad es la permitida por la zonificación aplicable.-----

En razón de lo anteriormente expuesto, 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 63357-151CHHE18, con fecha de expedición veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, 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 párrafos primero, 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 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".-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020**

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

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento visitado, 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 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 administrativas 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 personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED] colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED], código postal [REDACTED] Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/511/2020

-----  
-----  
**SEXO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten 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 antes citado conforme a su artículo 7.  
-----

-----  
**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. Daniela Isabel Rodríguez Soto

Revisó:  
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz.

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 7700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS