



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020**

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de la Viga, número 1827 (mil ochocientos veintisiete), edificio B, Local A, Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09080 (nueve mil ochenta), en esta Ciudad, con denominación "TIENDAS 3 B" remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/0566/2020, signado por el 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/518/2020, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Abel Francisco Mestizo, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El dos de marzo de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] 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 cinco del mismo mes y 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 doce 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 veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, a las catorce horas con treinta minutos. -----

5.- El día veintiséis de marzo de dos mil veintiuno a las catorce horas con treinta minutos, 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], reconociéndole su 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 -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020**

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.-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020

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

HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS  
FORMALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA Y COMO CIERTO CON EL VISITADO EL INMUEBLE UBICADO EN CALZADA DE LA VIGA NUMERO 1827, EDIFICIO B, LOCAL A, COLONIA CACAMA, ALCALDÍA IZTAPALAPA Y AL SOLICITAR LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] Y/O EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA [REDACTED] Y/O PROPIETARIO, TITULAR, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE Y SER ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER ENCARGADA DEL ESTABLECIMIENTO Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y SE OBSERVAN UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, EN DONDE EN PLANTA BAJA SE REALIZA EL GIRO MERCANTIL, FACHADA DE COLOR VERDE CON ROJO Y DENOMINACIÓN VISIBLE QUE A LA LETRA DICE TIENDAS 3B, AL INTERIOR DE OBSERVA 3 CAJAS DE COBRO, ESTANTES CON PRODUCTOS DIVERSOS COMO SON DE NOVEDADES, ADEMÁS PRODUCTOS DE ABARROTES, COMO SON LECHE, ATÚN, PAPEL SANITARIO, SABRITAS Y GALLETAS EN DIFERENTES PRESENTACIONES, TAMBIÉN SE ADVIERTE VINO DE MESA Y WHISKY, SE OBSERVAN 10 REFRIGERADORES CON DIFERENTES PRODUCTOS COMO SON LÁCTEOS, SALCHICHONERÍA, BEBIDAS ENERGÉTICAS, REFRESCOS EN DIFERENTES PRESENTACIONES Y CERVEZAS EN ENVASE CERRADO, EN LA PARTE TRASERA SE OBSERVA UNA BODEGA Y UNA OFICINA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE ADVIERTE LO SIGUIENTE 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 3.- LA MEDICIONES A) SUPERFICIE DEL PREDIO 388.5 METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 388.00 METROS CUADRADOS. 4.- NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL. 5.- LA DIMENSIONES DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 17.50 METROS LINEALES. CON RESPECTO AL APARTADO A DE LA ORDEN Y CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL LOS DOCUMENTOS FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó de manera medular un establecimiento denominado "TIENDAS 3B", ubicado en planta baja de un inmueble constituido por planta baja y cuatro niveles, asimismo en el interior del establecimiento mercantil se advierten tres cajas de cobro, estantes con productos diversos de abarroses como leche, atún, papel sanitario, sabritas, galletas, vino de mesa y whisky, cuenta con diez refrigeradores con diferentes productos lácteos, salchichería y bebidas energéticas, refrescos y cervezas en envase cerrado, en la parte trasera se observó una bodega y una oficina; señalando que el aprovechamiento es de "tienda de conveniencia con venta de abarroses y bebidas alcohólicas en envase cerrado", el cual se desarrolla en una superficie de 388.00 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020**

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 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".*

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:  
I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE JULIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO: 37170-151-CHHE19, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, ZONIFICACIÓN HM/340/Z.  
II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: IZTAVAP2019-10-3109285363, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA EL GIRO MERCANTIL DE TIENDA DE ABARROTES CON BEBIDAS.  
EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS.

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

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha dos de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] 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: Calzada de la Viga número 1827, Edificio B, Local A, Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09080, Ciudad de México, CUMPLE CON TODOS Y CADA UNO DE LOS LINEAMIENTOS APLICABLES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO ÁRA 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. [...]"*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020

"[...] En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente recurso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del **Certificado de Zonificación para el Uso del Suelo de folio 37170-151CHHE19 de fecha 24 de septiembre de 2019** para el inmueble ubicado en Calzada de la Viga número 1827 Edificio B, Local A, código postal 09080, Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa Ciudad de México, a través del cual e permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro de **MINISUPER** y este derecho se convalido a través del **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con folio IZTAVAP2019-10-3100285363** y clave Única de Establecimiento **IZT2019-10-31AVBA00285363 de fecha 30 de octubre de 2019**, para el inmueble ubicado en **Av. Hidalgo número 39 B, Colonia San Miguel Ajusco, Código Postal 09080, Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa Ciudad de México**, para el giro de **MINISUPER** en una superficie de 387.57 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 37170-151CHHE19 de fecha 24 de septiembre de 2019**, para el inmueble ubicado en **Calzada de la Viga número 1827 Edificio B, Local A, Código Postal 09080, Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa Ciudad de México** 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 d 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 Digital, con número de folio 37170-151CHHE19, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 Calzada de la Viga, número 1827 (mil ochocientos veintisiete), Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09080 (nueve mil ochenta), en esta Ciudad, le aplica la zonificación **HM/3/40/Z** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, Densidad "Z", superficie máxima de construcción 400.00 m<sup>2</sup>, en la que el aprovechamiento para "tienda de conveniencia con venta de abarrotes y bebidas alcohólicas en envase cerrado", se encuentra permitido.-----
2. Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2019-10-3100285363 clave del establecimiento IZT2019-10-31AVBA00285363, de fecha treinta de octubre de

5/9



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020**

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 (SEDECO) de la Ciudad de México, sobre el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Tienda de Abarrotes con Bebidas" en una superficie de 387.57 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y siete punto cincuenta y siete metros cuadrados), ubicado en Calzada de la Viga, número 1827 (mil ochocientos veintisiete), Colonia Cacama, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09080 (nueve mil ochenta), en esta Ciudad.

- 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 los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiséis de marzo 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:---

*"[...] 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 dos de marzo 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 dos de marzo de dos mil veinte, 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.- En consecuencia, 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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte.

Es importante destacar que como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble constituido por planta baja y cuatro niveles, donde en planta baja se localiza un establecimiento denominado "TIENDAS TRES B", con el

1



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020

aprovechamiento de "Tienda de conveniencia con venta de abarrotes y bebidas alcohólicas en envase cerrado", el cual se desarrolla en una superficie de 388.00 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados). -----

Ahora bien, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció diversos medios de prueba, dentro de los cuales se desprende la Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 37170-151CHHE19, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que contaba con una vigencia de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto es hasta el veinticinco de septiembre de dos mil veinte, por lo que resulta evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha diecisiete de febrero del dos mil veinte, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en la misma, aunado a que acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción I segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZTAVAP2019-10-3100285363, clave del establecimiento IZT2019-10-31AVBA00285363, de fecha treinta de octubre de dos mil diecinueve, documentales que obran en autos del presente expediente.-----

En ese sentido, del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido con anterioridad, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es: **HM/3/40/Z** [Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad "Z"). Superficie de suelo 216.00 m<sup>2</sup> (doscientos dieciséis metros cuadrados), Superficie máxima de construcción del interior 400.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados), así mismo se advierte que el uso de suelo para **"tiendas de abarrotes" 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 "tienda de conveniencia con venta de abarrotes y bebidas alcohólicas en envase cerrado", en una superficie de 388.00 m<sup>2</sup> (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicha actividad y superficie son las permitidas por la zonificación aplicable.-

Por lo que 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, número de folio 37170-151CHHE19, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, 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.*-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020**

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**

**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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Por lo que hace la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] 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 [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/518/2020**

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 [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] v/o los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] y/o [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones. ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.-----

**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. ARACELI JESSICA RIVERO CRUZ

SIN TEXTO