



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Morelos, número siete B (7 B), Colonia Santo Tomás Ajusco, código postal 14700 (catorce mil setecientos), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, con denominación [REDACTED] remitido mediante oficio INVEACDMX/DG//DVMAC/602/2020, signado por el Director de 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/521/2020, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Alfaro Caballero Irving, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha dos de marzo de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de 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 de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha dieciséis de marzo 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 continuará con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo 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-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

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 y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, así como a las normas de 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, 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 pruebas, 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, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN AVENIDA MORELOS NUMERO 7 B, COLONIA SANTO TOMAS AJUSCO, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14700, CIUDAD DE MÉXICO, CON DENOMINACIÓN [REDACTED] CERCORADO DE SER DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MAS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON LA VISITADA QUIEN LO DA POR CIERTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, Y ES ELLA, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA, AL CUAL SE ACCESA POR CORTINAS METÁLICAS ENROLLABLES COLOR VERDE, SE OBSERVAN ANAQUELES EXHIBIENDO PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD, ABARROTES EN GENERAL, GOLOSINAS Y BOTANAS, CUENTA CON REFRIGERADORES CON BEBIDAS, CERVEZAS, AGUAS, REFRESCOS Y JUGOS, LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SE REALIZA ÚNICAMENTE EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON AREA DE CAJAS PARA EL COBRO DE MERCANCÍAS, OFICINA, BODEGA, Y SANITARIOS TAMBIÉN. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES MINISUPER 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER 3. LA TOMA DE MEDIDAS ARROJÓ LOS SIGUIENTES RESULTADOS: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SOLO SE TUVO ACCESO AL DENOMINADO TIENDAS TRESB EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 234 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 234 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). 4. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL. 5. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 13M (TRECE METROS LINEALES). EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CORRESPONDIENTES AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, YA QUEDARON DESCRITOS EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE...

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento un establecimiento ubicado en planta baja denominado [REDACTED] al interior, anaqueles exhibiendo productos de primera necesidad, abarrotes en general, golosinas, botanas, así como refrigeradores con bebidas como cerveza, aguas, refrescos y jugos, precisando que la venta de bebidas alcohólicas se realiza únicamente en envase cerrado para llevar, área de cajas para el cobro de mercancías, oficina, bodega y sanitarios; señalando que el aprovechamiento observado es de minisúper, el cual se desarrolla en una superficie de 234 m² (doscientos treinta y cuatro metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación, quien cuenta con 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; por lo que sus manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno.

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

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] HARO PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CINCO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIEZ, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 61215-181JUL10 PARA EL GIRO DE VENTA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR EN UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 265M2.

II.- AVISO EXPEDIDO POR SEDECO-SIAPEM, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE ABRIL DEL DOS MIL ONCE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO TLAVAP2011-04-14-00003643 CLAVE ÚNICA DE ESTABLECIMIENTO TL2011-04-14AAVBA-00003643 PARA EL DENOMINADO TRES B.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61215-181JUL10 y fecha de expedición de cinco de noviembre de dos mil diez, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que esta autoridad al advertir que dicha documental, también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Ahora bien, por lo que hace al Original del Aviso expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, con fecha de expedición de catorce de abril de dos mil once, folio TLAVAP2011-04-14-00003643 clave del establecimiento TL2011-04-14AAVBA-00003643; hecho que al ser asentado por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presume válido, 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, por lo que dicha



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

manifestación tiene valor probatorio pleno para esta autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del 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.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha dos de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano _____ apoderado legal de la persona moral denominada _____ titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el que señaló lo siguiente: -----

*"[...] En este orden de ideas, como puede observar esta 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 procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo** de folio **61215-181JULI10** de fecha **5 de noviembre de 2010** para el inmueble ubicado en **Avenida Morelos número 7B, Colonia Santo Tomas Ajusco, Código Postal 14700, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México**, a través del cual se permite el **Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro MINISUPER**, documentos que se adjuntan en **ANEXO CUATRO** y este derecho se convalida a través del **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto**, con folio **TLAVAP2011-04-14-00003643** y **Clave Única de Establecimiento TL2011-04-14AAVBA-00003643** con fecha **19 de julio de 2012**, para el inmueble ubicado en **Avenida Morelos número 7B, Colonia Santo Tomas Ajusco, Código Postal 14700, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México**, para el giro de **MINISUPER** en una superficie de **326.60 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 **61215-181JULI10** de fecha **5 de noviembre de 2010** para el inmueble ubicado en **Avenida Morelos número 7B, Colonia Santo Tomas Ajusco, Código Postal 14700, Alcaldía Tlalpan, 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 Único de Zonificación de Uso de Suelo**, conforme a lo estipulado en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, es decir mi mandante dio cabal cumplimiento a lo estipulado en la misma, por lo cual, se insta a esta H. Autoridad concluya el presente asunto sin observaciones y se remita al archivo como un asunto total y definitivamente concluido[...]" (Sic).-----*

En ese tenor, 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 consisten en: -----

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, pasada ante la fe del Notario Público número 4 (Cuatro) del entonces Distrito Federal, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el poder general para pleitos y cobranzas que otorga _____ representada por su administrador único el _____ a favor de _____



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61215-181JULI10, expedido en fecha cinco de noviembre de dos mil diez, el cual 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, con la cual se acredita que al inmueble ubicado en Avenida Morelos, número siete B (7 B), Colonia Santo Tomás Ajusco, código postal 14700 (catorce mil setecientos), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, le aplica la zonificación HRC2/30 (Habitacional rural con comercio y Servicios, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), en el que se advierte que "...mediante **oficio N° DGDU/836/09**, autorizado por la dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la **"Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo"**, inscrito en el Registro de los Planes y Programas como Segunda Nota Marginal de fecha 21 de Julio del 2009 al acta 227 de Dictamen Técnico, Volumen uno de fecha 14 de agosto del 2007, se dictamina que el uso de suelo solicitado para **"VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR"** se compatibiliza con el de **VENTA DE ABARROTES**. Derivado de lo anterior, el uso de suelo solicitado para: **VENTA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR**, en una superficie a ocupar de **265.00m²**, en el total del predio, está **PERMITIDO...**" (Sic). --
3. Original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, expedido por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, para el inmueble objeto del presente procedimiento, con número de folio TLAVAP2011-04-14-00003643, Clave del establecimiento TL2011-04-14AAVBA-00003643, de fecha diecinueve de julio de dos mil doce, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el Aviso realizado ante la entonces Delegación Tlalpan, del inicio de la actividad de minisúper en una superficie de 265 m² (doscientos sesenta y cinco metros cuadrados) en el establecimiento ubicado en Avenida Morelos, número siete B (7 B), Colonia Santo Tomás Ajusco, código postal 14700 (catorce mil setecientos), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, con denominación comercial [REDACTED]
4. Original del Contrato de Arrendamiento de fecha treinta de agosto de dos mil diez, celebrado por una parte como arrendador, la ciudadana [REDACTED] por otra parte como arrendataria, la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] la cual se valora en término del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte la posesión de un local comercial en el inmueble ubicado en Avenida Morelos, número siete (7), Colonia Santo Tomás Ajusco, código postal 14700 (catorce mil setecientos), Delegación Tlalpan, Ciudad de México, por una superficie de 255.42 m² (doscientos cincuenta y cinco punto cuarenta y dos metros cuadrados), por parte de la persona moral denominada [REDACTED]
5. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

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 cinco de abril de dos mil veintiuno, el ciudadano en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada , titular del establecimiento objeto 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 ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden, esta autoridad continua 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 diecisiete 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 observó en el inmueble objeto del presente procedimiento, un establecimiento con aprovechamiento de Minisúper, actividad que se desarrollaba en una superficie de 234 m² (doscientos treinta y cuatro metros cuadrados).-----

En ese sentido, con la finalidad de verificar si la actividad observada, se encuentra permitida de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61215-181JULI10, expedido en fecha cinco de noviembre de dos mil diez, del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto fue, hasta el seis de noviembre de dos mil once, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita administrativa; sin embargo, conforme a las manifestaciones de la Persona Especializada en Funciones de Verificación, durante la visita de verificación, le fue exhibido el original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, TLAVAP2011-04-14-00003643 clave del establecimiento TL2011-04-14AAVBA-00003643, de fecha catorce de abril de dos mil once, el cual fue tramitado durante la vigencia del Certificado referido, y toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y en aplicación del principio del buen derecho, es procedente tomar en cuenta dicha documental para efectos de ejercer el derecho conferido en el Certificado de referencia, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Una vez precisado lo anterior, cabe señalar que del análisis al Certificado señalado en el párrafo que antecede, se desprende que "...mediante **oficio N° DGDU/836/09**, autorizado por la dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la **"Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo"**, inscrito en el Registro de los Planes y Programas como Segunda Nota Marginal de fecha 21 de Julio del 2009 al acta 227 de **Dictamen Técnico**, Volumen uno de fecha 14 de agosto del 2007, se dictamina que el uso de suelo solicitado para **"VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR"** se compatibiliza con el de **VENTA DE ABARROTES**. Derivado de lo anterior, el uso de suelo solicitado para: **VENTA DE ABARROTES CON**



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, en una superficie a ocupar de **265.00m²**, en el total del predio, está **PERMITIDO...**"(Sic), al respecto, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que en el establecimiento de referencia se lleva a cabo la actividad de minisúper, el cual, tomando en consideración la definición de la Real Academia Española consiste en "establecimiento de menor tamaño donde se venden artículos de consumo básico", lleva concernientes dentro de su giro la actividad de venta de abarrotes, la cual se desarrolla en una superficie de 234 m² (doscientos treinta y cuatro metros cuadrados), haciéndose evidente, que la actividad y superficie observados en el establecimiento de mérito al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61215-181JUL10, expedido en fecha cinco de noviembre de dos mil diez.

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ubicado en Avenida Morelos, número siete B (7 B), Colonia Santo Tomás Ajusco, código postal 14700 (catorce mil setecientos), Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, ello en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los numerales 11 primer párrafo, 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 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:"

¹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: *Diccionario de la lengua española*, 23.ª ed., [versión 23.3 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [Fecha de la consulta: diecinueve de abril de dos mil veintiuno]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/521/2020

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

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 tiene 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 el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada
titular del
establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderado legal, el
ciudadano
y/o los ciudadanos

personas autorizadas en el presente
procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

REVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ