



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Dzemul Manzana 153 (ciento cincuenta y tres) Lote 2 (dos), Colonia Pedregal de San Nicolás, Código Postal 14100 (catorce mil cien), Alcaldía Tlalpan, en esta Ciudad, con denominación [REDACTED] en la remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/6017/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha dieciocho 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/524/2020, misma que fue ejecutada el mismo día mes y año, por el servidor pública Israel Alcántara Silva, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita 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] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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 cinco de abril de dos mil veintiuno, a las catorce horas.-----

5.- El día cinco de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados para tales efectos 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

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; 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 Tlalpan, así como a las normas 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 administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION: DZEMUL MANZANA 153, LOTE 2, COLONIA PEDREGAL DE SAN NICOLÁS, C.P. 14100, ALCALDÍA TLALPAN. POR ASI CORROBORARLO EN PLACAS OFICIALES Y CORROBORARLO EL VISITADO, SOY ATENDIDO POR LA [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA VISITA DE VERIFICACION, PREVIA IDENTIFICACION DE MI PERSONA, EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI VISITA, MOTIVO DE VIDEOFILMACION, HAGO RECORRIDO Y OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE 1 NIVEL CON LA DENOMINACION TRES B EN FACHADA, OBSERVO UN AREA DE BODEGA, AREA DE CAJAS, AREA DE REFRIGERADORES, Y AREA DE EXHIBIDORES, RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER 3.- LAS SIGUIENTES MEDICIONES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 305 M2 B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 305 M2 4.- NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL. 5.- LA DIMENSION DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 17.59 M SOBRE COPOMA Y DZEMUL 17.35 M. EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CORRESPONDIENTES AL A. CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y IV. AVISO PARA LA OPERACION DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó de manera medular un establecimiento con denominación [REDACTED] ubicado en un inmueble constituido por un (1) nivel, señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", en una superficie de 305 m² (trescientos cinco metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, 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 dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Así mismo, 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 requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:-----

- 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 DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 77417-151CHHE17, PARA EL DOMICILIO EN COMENTO, ZONIFICACIÓN HC/3/30/B.
- 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 DIECIOCHO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO TLAVAP2018-04-2500238978, PARS ESTABLECIMIENTO MERCANTIL TRES B CON GIROS MERCANTIL DE MINISUPER- VENTA DE ABARROTES CON BEBIDAS EN BOTELLA CERRADA PARA LLEVAR.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

En ese sentido, esta Autoridad al advertir que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha 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, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"[...] 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 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, a nombre de mi representada respetuosamente acudo ante usted a formular escrito de Observaciones y Pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación con número de expediente: INVEACDMX/OV/DU/524/2020 de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte [...]"

Se tengan por presentadas las presentes manifestaciones por medio de las cuales se demuestra que el establecimiento mercantil de bajo impacto denominado "TIENDAS TRES B" el ubicado en: Calle Dezemul S/N, manzana 153, lote 2, Colonia Pedregal de San Nicolás Totolapan, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14100, Ciudad de México, CUMPLE CON TODOS Y CADA UNO DE LOS LINEAMIENTOS APLICABLES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DA CABAL CUMPLIMIENTO AL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN", 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 esta H. Autoridad, se concluya el presente asunto como total y definitivamente concluido [...]"

En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente 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 77417-151CHHE17 de fecha 5 de diciembre de 2017 para el inmueble ubicado en Calle Dezemul S/N, manzana 153, lote 2, Colonia Pedregal de San Nicolás Totolapan, Código Postal 14100, Alcaldía Tlalpan, 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 TLAVAP2018-04-2500238978 y Clave Única de Establecimiento TL2018-04-25AVBA002389780 con fecha 24 de abril de 2018, para el inmueble ubicado en Calle Dezemul S/N, manzana 153, lote 2, Colonia Pedregal de San Nicolás Totolapan, Código Postal 14100, Alcaldía Tlalpan, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en una superficie de 325.60 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 77417-151CHHE17 de fecha 5 de diciembre de 2017 para el inmueble ubicado en Calle Dezemul S/N, manzana 153, lote 2, Colonia Pedregal de San Nicolás Totolapan, Código Postal 14100, 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 esa H. Autoridad concluya el presente asunto sin observaciones y se remita el archivo como asunto total y definitivamente concluido [...]"
(SIC).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 77417-151CHHE17, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 que se acredita que al inmueble ubicado en Dezemul, S/N, Manzana 153 (ciento cincuenta y tres) Lote 2 (dos), Colonia Pedregal de San Nicolás Totolapan, Código Postal 14100, Alcaldía Tlalpan, en esta Ciudad, le aplica la zonificación **HC/3/30/B** Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad B (Baja) una vivienda por cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno, en donde el uso de Minisúper aparece como permitido.-----
- 2) Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio TLAVAP2018-04-2500238978, clave del establecimiento TL2018-04-25AVBA00238978, de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II 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] manifestó bajo protesta de decir verdad a la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal (SEDECO), que en el inmueble ubicado en Calle Dezemul S/N, MZ 153 (ciento cincuenta y tres) LT 2 (dos), Colonia Pedregal de San Nicolás Totolapan, de la entonces Delegación Tlalpan, Código Postal 14100 (catorce mil cien) se iniciara el funcionamiento del establecimiento denominado Tiendas Tres B, con giro de "Minisúper" en una superficie de 325.60 m² (trescientos veinticinco punto sesenta metros cuadrados).-----

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 [REDACTED] en su carácter de 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 ratifico en todas y cada una de sus partes, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos [...]" (sic).-----

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha tres de marzo de dos mil veinte, es de señalar que el mismo ya fue mencionado en párrafos que anteceden, por lo que se continua con el estudio del presente asunto.-----

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

En ese tenor, como fue señalado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó medularmente un inmueble constituido por un nivel, donde se localiza un establecimiento [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

denominado [REDACTED] con el aprovechamiento de minisúper, el cual se desarrolla en una superficie de 305 m² (trescientos cinco metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento diversos medios de prueba, dentro de las cuales se desprende el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 77417-151CHHE17, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecisiete, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el seis de diciembre de dos mil dieciocho, 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 TLAVAP2018-04-2500238978, clave del establecimiento TL2018-04-25AVBA00238978, de fecha veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, durante la vigencia del certificado antes referido, lo anterior de conformidad con el artículo 125, último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro, aplicable al momento de la expedición del Certificado en estudio.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado en cita se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **HC/3/30/B** Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad B (Baja) una vivienda por cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno, asimismo se advierte que dentro de los usos permitidos esta la actividad de "minisúper", en una superficie de desplante de 335.72 m² (trescientos treinta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados), en esa tesitura, y toda vez que del acta de visita de verificación de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, se advierte que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, asentó que en el inmueble que nos ocupa, al momento de la visita de verificación desarrollaba la actividad de "Minisúper", en una superficie de 305 m² (trescientos cinco metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicha actividad y superficie se encuentran permitidas para el inmueble verificado, de conformidad con la zonificación aplicable.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de la superficie y actividad desarrollada, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 77417-151CHHE17, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecisiete, lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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/524/2020

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 Personal 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 [REDACTED] 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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/524/2020

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, a través de su aboderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento. en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en calle [REDACTED]

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 por duplicado al calce. Conste.

ELABORÓ
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ
LIC. ANA LIA JESSICA RIVERO CRUZ