



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación dirigido a la persona moral denominada "[REDACTED]" titular del inmueble visitado y/o persona propietaria y/o poseedora y/o ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en calle Nuevo León, número 18 (dieciocho), Colonia Barrio Santa Cruzita, Código Postal 16070 (dieciséis mil setenta), Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, con denominación "[REDACTED]", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/645/2020, 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 diecisiete de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación dirigida al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/528/2020, misma que fue ejecutada el día dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Alfaro Caballero Irving, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- En fecha tres de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED], manifestando ser apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" titular del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas; señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----
- 3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 4.- Mediante acuerdo de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 5.- Con fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" titular del establecimiento materia del presente procedimiento, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas para los mismos efectos, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente



expediente a fase de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2020

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:

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN NUEVO LEÓN, NUMERO 18, COLONIA BARRIO SANTA CRUCITA, ALCALDÍA XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL 16070, CIUDAD DE MÉXICO, CON DENOMINACION TIENDAS TRES B, CERCIONADO DE SER DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICÓ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, Y ES EL, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, DONDE OBSERVÓ QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA, AL CUAL SE ACCESA POR CORTINAS METÁLICAS EN ROLLOS, COLOR ROJO, SE OBSERVAN ANAQUELES EXHIBIENDO PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD, ABARROTES EN GENERAL, GOSOSINAS 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 ÁREA DE CAJAS PARA EL COBRO DE MERCANCÍAS, OFICINA, BODEGA, Y SANITARIOS TAMBIÉN CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN, 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 SÓLO SE TUVO ACCESO AL DENOMINADO TIENDAS TRES B EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 240 M² (DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 240 M² (DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS); C) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL; D) LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 8.6 M (OCHO PUNTO SEIS METROS LINEALES); EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS CORRESPONDIENTES AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, SE EXHIBEN LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación mencionada, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento un establecimiento mercantil ubicado en planta baja, observando en su interior anaqueles con productos de primera necesidad, abarrotes en general, golosinas y botanas, refrigeradores con bebidas, cerveza, aguas, refrescos y jugos, venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, área de cajas para el cobro de las mercancías, oficina, bodega y sanitarios; advirtiendo la actividad de minisúper, en la una superficie destinada para el aprovechamiento observado en el interior del inmueble de 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados), superficies que determinó empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citado.

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

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE 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 VEINTISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 50920-151ROMA15 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.
II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SEDECO TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE FOLIO XOAVAP2015-09-2900155348 CON CLAVE DE ESTABLECIMIENTO XO2015-09-29AVBA00155348 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EN UNA SUPERFICIE DE 331.00M² PARA EL GIRO DE MINISUPER.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida 1) Copia simple de Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, folio 58620-151ROMA15 de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, para el domicilio que nos ocupa y 2) Original de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal, con fecha veintinueve de septiembre de dos mil quince, con vigencia permanente, número de folio XO2015-09-2900155348; en este sentido dichas



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2020

documentales también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. de EJ/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497-185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesarán al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha tres de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento. -----

"En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente curso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de Folio 58620-151ROMA15 de fecha 27 de Agosto de 2015 para el inmueble ubicado en Calle Nuevo León número 18, Colonia Santa Cruzita Xochimilco, Código Postal 16070, Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro MINISUPER y este derecho se convalidó a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con folio XOAVAP2015-09-2900155348 y Clave Única de Establecimiento XO2015-09-29AVBA00155348 con fecha 29 de septiembre de 2015, para el inmueble ubicado en Calle Nuevo León número 18, Colonia Santa Cruzita Xochimilco, Código Postal 16070, Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 331.60 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 58620-151ROMA15 de fecha 27 de Agosto de 2015, para el inmueble ubicado en Calle Nuevo León número 18, Colonia Santa Cruzita Xochimilco, Código Postal 16070, Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, al haber realizado 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 al archivo como un asunto total y definitivamente concluido..." (SIC) -----

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme



artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Copia certificada del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 58620-151ROMA15, de fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil quince, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, al inmueble de mérito le aplica la zonificación: HC/2/25/R Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 25% (veinticinco por ciento) mínimo de área libre, en la cual los usos de suelo para Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes entre otros, se encuentran permitidos. -----
2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil quince, folio XOAVAP2015-09-2900155348, clave del establecimiento XO2015-09-29AVBA00155348, el cual que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la manifestación bajo protesta de decir verdad realizada ante la entonces Delegación Xochimilco, a través del ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico respecto de las características del establecimiento mercantil a operar en el inmueble de mérito, el cual señala que la actividad de minisúper a realizar se efectuaría una superficie de 331.60 m² (trescientos treinta y uno punto sesenta metros cuadrados). -----
3. Copia certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete) de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número 4 (cuatro) del entonces Distrito Federal, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, que contiene el poder otorgado por la persona moral denominada [REDACTED], a favor del ciudadano [REDACTED]. -----
4. Original de Contrato de Arrendamiento de fecha treinta de junio de dos mil quince, celebrado entre la ciudadana [REDACTED], también conocida como [REDACTED] como parte arrendadora y la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] como arrendataria, la cual se valora en términos de los artículo 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte el arrendamiento del inmueble materia del presente procedimiento. -----
5. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----
6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de [REDACTED] de [REDACTED].



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2020

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia el ciudadano [REDACTED], quien 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 tres de marzo de dos mil veinte, siendo todo lo que deseo manifestar" sic.

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden, esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte.

En ese tenor, como fue señalado por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un establecimiento mercantil con aprovechamiento de minisúper, en una superficie de 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados).

Por lo que, con la finalidad de verificar si la actividad observada, se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba, copia certificada del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 58620-151ROMA15, de fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil quince, con vigencia de un año contado a partir de día siguiente de su expedición, esto fue al veintiocho de agosto de dos mil dieciséis, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante se acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción I párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, al haber obtenido durante la vigencia del Certificado de referencia el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil quince, folio XOAVAP2015-09-2900155348, clave del establecimiento XO2015-09-29AVBA00155348, documentales que obran en autos del presente expediente.

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad, se desprende que de conformidad con la zonificación HC/2/25/R Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 25% (veinticinco por ciento) mínimo de área libre, en el cual se advierte que está permitido el uso de suelo para minisúper, resultando evidente que por lo que hace a la actividad observada al momento de la visita de verificación administrativa, ésta se apega a lo dispuesto por zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/528/2020

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 párrafo primero 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

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

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

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

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

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

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

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento al momento de la visita de verificación administrativa, 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 la [REDACTED]



previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a través de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [REDACTED].

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con 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 Lic. MARÍA FERNANDA CHÁVEZ RODRÍGUEZ

REVISÓ Lic. MARQUEC ALFREDO ZEPEDA RUIZ