



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Santiago Fernández, Número 6 (seis), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación "TIENDAS TRES B, Sociedad Anónima de Capital Variable", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/606/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1.- En fecha diecisiete 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/537/2020, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Reyes Roldán Aguilar, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El tres 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] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.---

3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte.-----

4.- Mediante proveído de fecha veintitrés 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 quince de abril de dos mil veintiuno, a las catorce horas.---

5.- El día quince 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] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE ES EL UBICADO EN CALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ NÚMERO 6, COLONIA LA CONCHITA ZAPOTITLAN ALCALDÍA TLAHUAC Y CERCORADO DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON [REDACTED] QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. SE OBSERVA EL INMUEBLE DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA CON TECHUMBRE DE LÁMINA, FACHADA COLOR VERDE CON ROJO Y LA DENOMINACIÓN VISIBLE DE [REDACTED], CUENTA CON CUATRO CORTINAS METÁLICAS, TRES DE ELLAS BLOQUEADAS CON VENTANAS Y SOLO UNA FUNGE COMO ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. AL INTERIOR DEL LOCAL SE OBSERVAN TRES CAJAS DE COBRO, CUENTA CON REFRIGERADORES CON AGUAS, REFRESCOS, LÁCTEOS Y CERVEZAS Y ANAQUELES CON VINOS DE MESA, Y ABARROTES. CUENTA CON UN ÁREA DE OFICINA Y EN LA PARTE POSTERIOR UNA BODEGA PARA EL ALMACENAJE DE LA MERCANCÍA. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE ES TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES, CERVEZAS Y VINO EN ENVASE CERRADO (MINISÚPER) 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES TIENDA CON VENTA DE ABARROTES, CERVEZAS Y VINOS EN ENVASE CERRADO (MINISÚPER) 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (217.52 M2) DOSCIENTOS DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA USO Y APROVECHAMIENTO DESCRITO ES DE (217.52M2) DOSCIENTOS DIECISIETE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS. 4.- A) LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES 1.61 METROS POR CALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ Y POR CALLE GUILLERMO PRIETO ES DE 2.63 B) EL USO Y APROVECHAMIENTO DE ESA ÁREA LIBRE ES DE PASO PEATONAL BANQUETA. C) LA SUPERFICIE DE ESA ÁREA FRONTAL ES SOBRE GUILLERMO PRIETO ES DE (24.51) VEINTICUATRO PUNTO CINCUENTA Y UNO METROS CUADRADOS Y EN CALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ ES DE (37.57) TREINTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. - EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE CALLE GUILLERMO PRIETO ES DE (9.32M) NUEVE PUNTO TREINTA Y DOS METROS LINEALES, POR CALLE SANTIAGO FERNÁNDEZ (23.34M) VEINTITRÉS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS LINEALES RESPECTO AL APARTADO A) NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y POR LO QUE HACE AL AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL NO EXHIBE, CONSTEN....

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó medularmente un establecimiento denominado [REDACTED] señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", actividad que se desarrolla en una superficie de 217.52 m² (doscientos diecisiete punto cincuenta y dos metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telemetro laser 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 adscrito a este instituto, asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el 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, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

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

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

En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente ocurso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de folio THAVACT2016-01-2800164285 Y CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO TH2011-12-28AVBA-00037544 de fecha 27 de enero de 2016, para el inmueble ubicado en (...) Calle Santiago Fernández número 6, Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER, operando de manera continua e indeterminada el establecimiento mercantil de bajo impacto que nos ocupa sin violentar ninguna normatividad aplicable a la materia [...] (sic).-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Copia certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, tirada ante la fe del notario público 4 (cuatro) de la ahora Ciudad de México y pasada ante la fe del notario 108 (ciento ocho) de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas por parte de la persona moral denominada [REDACTED] a favor del ciudadano [REDACTED]
2. Original del contrato de arrendamiento, de fecha veintiuno de abril de dos mil quince, celebrado entre la ciudadana [REDACTED] la persona moral denominada [REDACTED] mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que la persona moral antes referida es la parte arrendataria del inmueble ubicado en Santiago Fernández, Número 6 (seis), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), de la ahora Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, asimismo se advierte que pagó por concepto de renta del primer año por la cantidad de \$27,500.00 (veintisiete mil quinientos pesos 00/100 M.N.) mensualmente.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

3. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 74113-151CHHE19D, con fecha de expedición veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Santiago Fernández, Número 6 (seis), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), de la ahora Alcaldía Tláhuac, es: **HC/2/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta 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), Superficie Máxima de Construcción 271.20 m² (doscientos setenta y uno punto veinte metros cuadrados), 2 (dos) viviendas como máximo permitidas, asimismo se advierte que el uso de MINISÚPER se encuentra permitido.-----
4. Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, con número de folio THAVACT2016-01-2800164285, clave del establecimiento TH2011-12-28AVBA-00037544, de fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico de la ahora Ciudad de México (SEDECO), sobre la modificación del aforo, pasando de 20 (veinte) a 40 (cuarenta) y la superficie del establecimiento mercantil con giro de "Minisúper", pasando de 135 m² (ciento treinta y cinco metros cuadrados) a 204 m² (doscientos cuatro metros cuadrados), ubicado en Calle Santiago Fernández, Número 6 (seis), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), de la ahora Alcaldía Tláhuac.-----
5. Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, con número de folio THAVACT2020-03-0300296680, clave del establecimiento TH2011-12-28AVBA-00037544, de fecha dos de marzo de dos mil veinte, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico de la ahora Ciudad de México (SEDECO), sobre la modificación del aforo, pasando de 40 (cuarenta) a 45 (cuarenta y cinco) y la superficie del establecimiento mercantil con giro de "Minisúper-Venta de abarrotes y bebidas para llevar", pasando de 204 m² (doscientos cuatro metros cuadrados) a 226 m² (doscientos veintiséis metros cuadrados), ubicado en Calle Santiago Fernández, Número 6 (seis), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), de la ahora Alcaldía Tláhuac.-----
6. 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

7. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha quince de abril de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] No presenté 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, al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha tres de marzo de dos mil veinte, es de referir que ya fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que se continúa 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 Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, al momento de la visita de verificación observó medularmente un establecimiento denominado [REDACTED] señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", actividad que se desarrolla en una superficie de 217.52 m² (doscientos diecisiete punto cincuenta y dos metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de las cuales se desprende la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 74113-151CHHE19D, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve, mismo que de conformidad con el artículo 158 fracción II, primer párrafo, contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticuatro de diciembre de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinte.-----

Ahora bien, del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital referido en el párrafo que antecede, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación: **HC/2/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta 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), Superficie Máxima de Construcción 271.20 m² (doscientos setenta y uno punto veinte metros cuadrados), 2 (dos) viviendas como máximo permitidas, asimismo se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

advierde que el uso de MINISÚPER se encuentra permitido, en ese sentido, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita observó que en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de "minisúper", se pone de manifiesto que dicha actividad es la permitida por 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, de conformidad con la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 74113-151CHHE19D, de fecha veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

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

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

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

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

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

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

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

RESUELVE

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/537/2020

procedimiento observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de 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] v/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [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, en términos del artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento en cita conforme a su artículo 7.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

Elaboró:
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez.

Superviso:
Lic. Andrea Jessica Rivero Cruz.