



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Océano de las Tempestades, (Mz. 76 Lt. 1), Colonia Selene, Código Postal 13420, Alcaldía Tláhuac, en esta Ciudad, con denominación [REDACTED] mismo que se señala mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en la remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/604/2020, signado por el Director de 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 al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/541/2020, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por la servidora pública Nancy Alejandra Márquez Sahagún, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha 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] 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 seis del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

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

4.- Mediante proveído de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno dictado en el expediente citado al rubro, se acordó en términos del artículo 75 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, habilitar días y horas inhábiles para llevar a cabo las actuaciones y diligencias del presente procedimiento administrativo, señalándose como nueva fecha y hora para la celebración de la Audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, a las doce horas con treinta minutos.-----

5.- El día veintiséis de marzo 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

conducente lo siguiente:-----  
-----  
-----  
-----

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN CALLE OCÉANO DE LAS TEMPESTADES ( MZ 76 LT 1), COLONIA SELENE ALCALDÍA TLAHUAC. DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ASEGURÁNDOME QUE ES EL CORRECTO POR OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. OBSERVO LA DENOMINACIÓN SOBRE FACHADA TRES B DICHA TIENDA SE UBICA EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. LA TIENDA TRES B, CUENTA CON UN SOLO ACCESO MEDIANTE PUERTA DE CRISTAL, TORNQUETES Y CORTINA METÁLICA COLOR ROJO. AL INTERIOR DEL LOCAL SE OBSERVAN TRES CAJAS DE COBRO, CUENTA CON REFRIGERADORES CON AGUAS, REFRESCOS, LÁCTEOS Y CERVEZAS Y LETREROS OFERTANDO VINOS Y LICORES AL MOMENTO TIENEN CERVEZA, VINON DE MESA, TEQUILA Y MEZCAL EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, ASÍ MISMO, CUENTA CON ANAQUELES CON DIFERENTES ABARROTES, CIGARROS ENTRE OTROS, LAS BEBIDAS ALCOHÓLICAS SON EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR. AL FONDO UNA BODEGÁ CON ÁLMACENAJE DE LOS PRODUCTOS PROPIOS DEL GIRO Y CUENTAN CON UNA CÁMARA DE REFRIGERACIÓN. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE ES LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA CON GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE ABARROTES, Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS (MINISÚPER) 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES TIENDA CON VENTA DE ABARROTES Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS (MINISÚPER) 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE (234.53M2) DOSCIENTOS TREINTAY CUATRO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS . B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA USO Y APROVECHAMIENTO DESCRITO ES DE (234.53M2) DOSCIENTOS TREINTAY CUATRO PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS 4.- A), B), C), NO SE ADVIERTE ÁREA LIBRE FRONTAL. 5.- EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 9.85 M ( NUEVE PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS LINEALES). RESPECTO AL APARTADO A) EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE Y POR LO QUE HACE AL AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL (B) YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.CONSTE.-----

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 planta baja de un inmueble constituido por planta baja y un nivel, señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", en una superficie de 234.53 m<sup>2</sup> (doscientos treinta y cuatro punto cincuenta y tres 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 si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

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 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 DIEZ DE OCTUBRE DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 75774-151ROPA14, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON UNA ZONIFICACIÓN DE CB/3/30/, DONDE EL USO DE MINISUPER SE ENCUENTRA PERMITIDO..

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 PRIMERO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO THAVAP2014-12-0100130548, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO TIENDAS 3 B, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON UNA SUPERFICIE DE 271.52 M2 CON GIRO DE MINISUPER Y UN AFORO DE 40 PERSONAS..

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 tres 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/541/2020, de fecha dieciocho 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 Océano de las Tempestades Mz 76, Lt 1, Colonia Selene, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 13420, 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 TLÁHUAC", así como que se tenga por acreditada la legalidad de las labores dentro del establecimiento mercantil, mismas que se realizan sin afectar las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio e higiene; así mismo, el Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, cumple a cabalidad con los ordenamientos jurídicos vigentes para la materia, motivo por el cual, se insta a esa H. Autoridad, se concluya el presente asunto como total y definitivamente concluido [...]

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 75774-151ROPA14 de fecha 10 de octubre de 2014 para el inmueble ubicado en Calle Océano de las Tempestades Mz 76, Lt 1, Colonia Selene, Código Postal 13420, Alcaldía Tláhuac, 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 THAVAP2014-12-0100130548 y Clave Única de Establecimiento TH2014-12-01AVBA00130548 con fecha 1 de diciembre de 2014, para el inmueble ubicado en Calle Océano de las Tempestades Mz 76, Lt 1, Colonia Selene



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

Código Postal 13420, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 271.51 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 75774-151ROPA14 de fecha 10 de octubre de 2014 para el inmueble ubicado en Calle Océano de las Tempestades Mz 76, Lt 1, Colonia Selene, Código Postal 13420, Alcaldía Tláhuac, 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 directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 75774-151ROPA14, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Océano de las Tempestades, Manzana 76 Lote 1, Colonia Selene, Código Postal 13420, Alcaldía Tláhuac, en esta Ciudad, le aplica la zonificación **CB/3/30/B** Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, B densidad baja una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> (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 THAVAP2014-12-0100130548, clave del establecimiento TH2014-12-01AVBA00130548, de fecha primero de diciembre de dos mil catorce, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que la ciudadana [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 Océano de las Tempestades, MZ 76 (setenta y seis) LT 1(uno), Colonia Selene, de la entonces Delegación Tláhuac, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte) se iniciara el funcionamiento del establecimiento denominado [REDACTED], con giro de "Minisúper" en una superficie de 271.51 m<sup>2</sup> (doscientos setenta y uno punto cincuenta y un 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 veintiséis de marzo 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

*"[...] 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, al referir en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto de Verificación Administrativa el 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 planta baja y un nivel, donde en planta baja se localiza un establecimiento denominado [REDACTED] con el aprovechamiento de minisúper, el cual se desarrolla en una superficie de 234.53 m<sup>2</sup> (doscientos treinta y cuatro punto cincuenta y tres 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 diversos medios de prueba por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de las cuales se desprende el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 75774-151ROPA14, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el once de octubre de dos mil quince, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha dieciocho 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 THAVAP2014-12-0100130548, clave del establecimiento TH2014-12-01AVBA00130548, de fecha primero de diciembre de dos mil catorce, durante la vigencia del certificado antes referido, 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 **CB/3/30/B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, B densidad baja una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno), asimismo se advierte que tiene permitida la actividad de "minisúper", en esa tesitura, y toda vez que del acta de visita de verificación de fecha dieciocho 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, se pone de manifiesto que dicha actividad se encuentra permitida para el inmueble verificado, de conformidad con la zonificación aplicable.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

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 actividad desarrollada, en términos de la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 75774-151ROPA14, de fecha diez de octubre de dos mil catorce, lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (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".---*

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 la actividad observada en el establecimiento visitado esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/541/2020

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.

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, habilitándose días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**

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

ELABORÓ  
LIC. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ  
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ  
LIC. ANA LUISA RIVERO CRUZ