



59

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Tláhuac-Tulyehualco, número ocho mil quinientos cincuenta y cinco (8555), Colonia San Isidro Tulyehualco, código postal 13094 (trece mil noventa y cuatro), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación "[REDACTED]" remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/703/2020, signado por el entonces 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/544/2020, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Navarrete Ruíz Moisés Jesús, persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

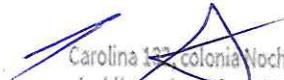
2.- Con fecha dos de marzo de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", presunta titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones 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 de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

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

4.- Mediante acuerdo de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuará con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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


Carolina [REDACTED] colonia Noche Buena
alcalde/a Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

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 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 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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

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

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL CUAL CORROBORÓ CON NOMENCLATURA OFICIAL ADEMÁS DE OBSERVAR LA DENOMINACIÓN TIENDAS 3 B EN FACHADA DEL INMUEBLE Y SIENDO CORROBORADO CON EL VISITADO, AL MOMENTO SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER ENCARGADO Y ME PERMITE LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA. OBSERVO SE TRATA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "TIENDAS 3 B" EL CUAL CUENTA CON TECHUMBRE A BASE DE ESTRUCTURA METALICA Y LAMINA EN UN SOLO NIVEL Y SE UBICA DENTRO DE UN PREDIO CON DIVERSOS LOCALES COMERCIALES COMERCIALES, CUENTA CON AREA DE ESTACIONAMIENTO HACIA SU PARTE FRONTAL LA CUAL CUENTA CON DIEZ CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA USO DEL PRESENTE ESTABLECIMIENTO, AL INTERIOR SE OBSERVA AREA DE ATENCIÓN CON ANAQUELES Y EXHIBIDORES CON PRODUCTOS VARIOS PROPIOS DEL GIRO DE MINISUPER (VENTA DE ABARROTES), OBSERVO REFRIGERADORES CON AGUAS, REFRESCOS, JUGOS, CERVEZA, BEBIDAS ALCOHÓLICAS PREPARADAS, LACTEOS ENTRE OTROS. CUENTA CON UN AREA DE CAJAS DE COBRO Y OFICINA. EN LA PARTE POSTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO AREA DE BODEGA Y SANITARIOS. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER, (VENTA DE ABARROTES), 2.LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER (VENTA DE ABARROTES) CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE QUINIENTOS CUARENTA PUNTO SESENTA Y NUEVE (540.69) METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRESCIENTOS SEIS PUNTO OCHENTA Y DOS (306.82) METROS CUADRADOS, 4.- EL INMUEBLE SI CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL: A) LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE DIECISEIS (16) METROS, B) EL USO Y APROVECHAMIENTO DE ESA AREA LIBRE ES DE ESTACIONAMIENTO LA CUAL CUENTA CON DIEZ CAJONES BALIZADOS, C) LA SUPERFICIE DE ESA AREA FRONTAL ES DE DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y SIETE (233.87) METROS CUADRADOS, 5- LAS DIMENSION LINEAL DEL FRENTE DEL ESTABLECIMIENTO HACIA VIA PÚBLICA ES DE CATORCE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE (14.59). . RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL EL PUNTO A, EXHIBE LOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento un establecimiento denominado "[REDACTED]", señalando que el aprovechamiento observado es de minisúper, el cual se desarrolla en una superficie de 306.82 m² (trescientos seis punto ochenta y dos metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citada.

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

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] 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 ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRECE DE MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 16567-151ROMA17, PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, EN EL CUSL INDICA ZONIFICACIÓN HC2/40/MB, SUPERFICIE A OCUPAR DEL INTERIOR DE 314.71 METROS CUADRADOS, INDICANDO ENTRE LOS USOS PERMITIDOS, MINISUPERS, MISCELANEAS Y TIENDAS DE ABARROTES..

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 QUINCE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO THAVAP2017-05-1500208454, CLAVE DE ESTABLECIMIENTO TH2017-05-15AVBA00208454, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO TIENDAS TRES B, EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA TAHUAC-TULYEHUALCO NÚMERO 8555, COLONIA SAN ISIDRO, DELEGACIÓN TLAHUAC. PARA UN GIRO DE MINISUPER EN UNA SUPERFICIE DE 314.71 METROS CUADRADOS..

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido I) copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición de trece de marzo de dos mil diecisiete, folio 16567-151ROMA17, zonificación HC2/40/MB, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y II) copia simple del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, mediante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, folio THAVAP2017-05-1500208454, clave del establecimiento TH2017-05-15AVBA00208454, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, por lo que esta autoridad al advertir que dichas documentales también fueron ofrecidas como pruebas 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 Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

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. LI/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 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.-----

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 que señaló lo siguiente: -----

"[...] 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 recurso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** de folio 16567-151ROMA17 de fecha 13 DE MARZO DE 2017 para el inmueble ubicado en **Avenida Tláhuac - Tulyehualco número 8555, Colonia San Isidro Tulyehualco, Código Postal 13094, 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 THAVAP2017-05-1500208454 y Clave Única De Establecimiento TH2017-05-15AVBA00208454 con fecha 15 de mayo de 2017, para el inmueble ubicado en **Avenida Tláhuac - Tulyehualco número 8555, Colonia San Isidro Tulyehualco, Código Postal 13094, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México**, para el giro de **MINISUPER** en **314.71 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 del Suelo** de folio 16567-151ROMA17 de fecha 13 DE MARZO DE 2017 para el inmueble ubicado en **Avenida Tláhuac - Tulyehualco número 8555, Colonia San Isidro Tulyehualco, Código Postal 13094, 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 esta H. Autoridad concluya el presente asunto sin observaciones y se remita al archivo como un asunto total y definitivamente concluido[...]" (Sic).-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en: -----

1. Copia Certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número 4 (Cuatro) del entonces Distrito Federal, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el poder general para pleitos y cobranzas que otorga " [REDACTED] ", representada por su administrador único el Señor [REDACTED], a favor de [REDACTED]. -----
2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 16567-151ROMA17, de fecha de expedición de trece de marzo de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Avenida Tláhuac-Tulyehualco, número ocho mil quinientos cincuenta y cinco (8555), Colonia San Isidro Tulyehualco, código postal 13094 (trece mil noventa y cuatro), Delegación Tláhuac, Ciudad de México, le es aplicable la zonificación HC2/40/mb (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximo de construcción, 40 % (cuarenta por ciento mínimo de área libre), en donde el uso de Minisúperes se encuentra permitido. -----
3. Original del Contrato de Arrendamiento de fecha primero de marzo de dos mil diecisiete, celebrado por una parte como arrendador, el señor [REDACTED] y por otra parte como arrendataria, la persona moral denominada " [REDACTED] ", representada por el ciudadano [REDACTED], la cual se valora en término del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte la posesión de un local comercial en el inmueble ubicado en Avenida Tláhuac-Tulyehualco, número ocho mil quinientos cincuenta y cinco (8555), Colonia San Isidro Tulyehualco, código postal 13094 (trece mil noventa y cuatro), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, por una superficie de 314.71 m² (trescientos catorce punto setenta y un metros cuadrados), por parte de la persona moral denominada [REDACTED]. -----
4. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, ingresado mediante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, folio THAVAP2017-05-1500208454 clave del establecimiento TH2017-05-15AVBA00208454, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III 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 el inicio de funcionamiento de un minisúper en una superficie de 314.71 m² (trescientos catorce punto setenta y un metros cuadrados), en el establecimiento ubicado en Avenida Tláhuac-Tulyehualco, número ocho mil quinientos cincuenta y cinco (8555), Colonia San Isidro, código postal 13094 (trece mil noventa y cuatro), Delegación Tláhuac, Ciudad de México, con denominación comercial del establecimiento " [REDACTED] "; Aviso que se registró con los datos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 16567-151ROMA17, de fecha de expedición de trece de marzo de dos mil diecisiete. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

5. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.
6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una 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 veinte de abril de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"...No presente por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día dos de marzo de dos mil veinte, siendo todo lo que deseo manifestar..." (SIC).

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

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha 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 observó en el inmueble objeto del presente procedimiento, un establecimiento con aprovechamiento de Minisúper, actividad que se desarrollaba en una superficie de 306.82 m² (trescientos seis punto ochenta y dos metros cuadrados).

Por lo anterior, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas, se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 16567-151ROMA17, de fecha de expedición de trece de marzo de dos mil diecisiete, del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto fue, hasta el día catorce de marzo de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita administrativa; sin embargo, acredita 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, al haber presentado su Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio THAVAP2017-05-1500208454 clave del establecimiento TH2017-05-15AVBA00208454, de fecha quince de mayo de dos mil diecisiete, con los datos del Certificado que nos ocupa, mismo que se encontraba vigente, Aviso que como ya se señaló, se apertura con el giro de minisúper en una superficie de 314.71 m² (trescientos catorce punto setenta y un metros cuadrados), en el establecimiento motivo del presente



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

procedimiento.

Una vez precisado lo anterior, cabe señalar que del análisis del Certificado referido en el párrafo que antecede, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación HC2/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximo de construcción, 40 % (cuarenta por ciento mínimo de área libre), la cual, tiene permitidas diversas actividades, entre otras, las actividades de Minisúperes, por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que en el establecimiento de referencia se lleva a cabo la actividad de minisúper, se hace evidente, que la actividad observada en el establecimiento de mérito al momento de la visita de verificación, se encuentra permitida de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 16567-151ROMA17, de fecha de expedición de trece de marzo de dos mil diecisiete.

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ubicado en Avenida Tláhuac-Tulyehualco, número ocho mil quinientos cincuenta y cinco (8555), Colonia San Isidro Tulyehualco, código postal 13094 (trece mil noventa y cuatro), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, ello en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

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

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

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

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

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/544/2020

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad observada 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 a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.

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

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

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

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

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

ELABORÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

REVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ