



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

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 calle Esteban Chavero, número 29 (veintinueve), Colonia Ojo de Agua, Código Postal 13450 (trece mil cuatrocientos cincuenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación "TIENDA 3B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/600/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias de 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/547/2020, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día 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 apoderada 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 cinco del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

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 veintiséis 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 veinte de abril de dos mil veintiuno, a las catorce horas.-----

5.- El día veinte 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 apoderada 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.-----

GP



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN CALLE ESTEBAN CHAVERO NÚMERO 29, COLONIA OJO DE AGUA, ALCALDÍA TLAHUAC DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ASEGURÁNDOME QUE ES EL CORRECTO POR OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON LA VISITADA QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. SOLICITO LA PRESENCIA DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO, SIENDO QUE AL MOMENTO NO SE ENCUENTRAN Y SOY ATENDIDO POR QUIEN SE OSTENTÓ COMO ENCARGADA, CON QUIEN ME IDENTIFIQUE E HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIENDO ENTREGA DE LA ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. SE TRATA DE UNA TIENDA DENOMINADA TRES B. DICHA TIENDA SE UBICA EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA. EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON DOS ACCESOS DE CORTINA METÁLICA COLOR ROJO Y TORNQUETES. AL INTERIOR DEL LOCAL SE OBSERVAN DOS CAJAS DE COBRO, CUENTA CON REFRIGERADORES CON AGUAS, REFRESCOS, LÁCTEOS Y CERVEZAS Y VINOS Y LICORES, ASÍ MISMO, CUENTA CON ANAQUELES CON DIFERENTES ABARROTES, CIGARROS ENTRE OTROS, LAS BEBIDAS ALCOHÓLICAS SON EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR. AL FONDO UNA BODEGA CON ALMACENAJE 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 COMERCIAL EN PLANTA BAJA CON GIRO 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 (273M2) DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA USO Y APROVECHAMIENTO DESCRITO ES DE (273M2) DOSCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS. 4.- A) CUENTA CON UNA DISTANCIA DEL 4 METROS LINEALES (CUATRO METROS) DEL ALINEAMIENTO A LA EDIFICACIÓN SOBRE CALLE ESTEBAN CHAVERO Y SOBRE CALLE ÁLVARO OBREGÓN 5.10 METROS LINEALES (CINCO PUNTO DIEZ METROS) B). EL USO EN ÉSTA ÁREA ES DE ESTACIONAMIENTO EN ONCE CAJONES. C) SOBRE CALLE ESTEBAN CHAVERO CUENTA CON UN ÁREA LIBRE FRONTAL DE 70M2 (SETENTA METROS CUADRADOS) Y SOBRE CALLE ÁLVARO OBREGÓN 82 M2 DE ÁREA LIBRE (OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) 5.- EL FRENTE DEL INMUEBLE SOBRE CALLE ESTEBAN CHAVERO ES DE 17.14 M (DIECISIETE PUNTO CATORCE METROS LINEALES) Y SOBRE CALLE ÁLVARO OBREGÓN ES DE 16.11M (DIECISÉIS PUNTO ONCE 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) NO EXHIBE AVISO DE FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES.

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 un establecimiento denominado "TIENDAS 3B", señalando que el aprovechamiento es de "Minisúper", actividad que se desarrolla en una superficie de 273 m² (doscientos setenta y tres 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".-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

Asimismo, 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:-----

... DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, DOCUMENTO CON FOLIO 1099-151CHHE18 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON ZONIFICACIÓN HC333/B EN DONDE EL USO DE MINISUPER SE ENCUENTRA PERMITIDO.

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 dos 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:-----

"I [redacted] en mi carácter de apoderada 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 [...]"

IV. PETICIÓN QUE SE FORMULA:

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 Esteban Chavero número 29, Colonia Ojo de Agua, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 13450, 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 DELEGACION TLAHUAC", así como que 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 [...]"

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 1099-151CHHE18 de fecha 15 de enero de 2018 para el inmueble ubicado en Calle Esteban Chavero número 29, Colonia Ojo de Agua, Código Postal 13450, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento de giro MINISUPER y este derecho se convalida a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con folio THAVAP2018-02-2200233592 y Clave Única de Establecimiento TH2018-02-22AVBA00233592 con fecha 22 de febrero de 2018, para el inmueble ubicado en Calle Esteban Chavero número 29, Colonia Ojo de Agua, Código Postal 13450, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, para el giro de MINISUPER en 284 metros cuadrados [...]" (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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

- 1.- Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 1099-151CHHE18, con fecha de expedición quince de enero de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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 el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Esteban Chavero, número 29 (veintinueve), Colonia Ojo de Agua, Código Postal 13450 (trece mil cuatrocientos cincuenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, es: **HC3/30/B** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre, B densidad Baja una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno, Superficie del predio.- 428.00 m² (cuatrocientos veintiocho metros cuadrados), 30% (treinta por ciento) de área libre 128.40 m² (ciento veintiocho punto cuarenta metros cuadrados), y 70% (setenta por ciento) de superficie de desplante de uso comercial 299.60 m² (doscientos noventa y nueve punto sesenta metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 898.80 m² (ochocientos noventa y ocho punto ochenta metros cuadrados), y número máximo de viviendas permitidas: 04 (cuatro), así mismo se advierte que de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito el uso de "Minisúper" está permitido.-----
- 2.- Copia simple del Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación, con número de folio 916/18, de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, expedida por la ahora Alcaldía Tláhuac, misma que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se advierte que el establecimiento del inmueble ubicado en calle Esteban Chavero, número 29 (veintinueve), Colonia Ojo de Agua, Código Postal 13450 (trece mil cuatrocientos cincuenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, cumple con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás normas aplicables, en cuanto su operación, funcionamiento e instalaciones.-----
- 3.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio THAVAP2018-02-2200233592, clave del establecimiento TH2018-02-22AVBA00233592, de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita 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), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de Minisúper- Venta de Abarrotes, en una superficie de 284 m² (doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en calle Esteban Chavero, número 29 (veintinueve), Colonia Ojo de Agua, Código Postal 13450 (trece mil cuatrocientos cincuenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México.-----
- 4.- Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

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.

5.- 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 materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

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

En ese sentido, al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día dos 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 "TIENDAS TRES B", con aprovechamiento de "Minisúper", en una superficie de 273 m² (doscientos sesenta y tres metros cuadrados).

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, diversos medios de prueba dentro de las cuales se desprende copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 1099-151CHHE18, con fecha de expedición quince de enero de dos mil dieciocho, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de enero de dos mil diecinueve, 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 [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

folio THAVAP2018-02-2200233592, clave del establecimiento TH2018-02-22AVBA00233592, de fecha veintidós de febrero de dos mil dieciocho, 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, señalado en el Certificado en estudio.-----

Una vez precisado lo anterior, del análisis al Certificado de Zonificación para Uso del Suelo referido en el párrafo que antecede, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación zonificación: **HC3/30/B** [*Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) mínimo de área libre, B densidad Baja una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno, Superficie del predio.- 428.00 m² (cuatrocientos veintiocho metros cuadrados), 30% (treinta por ciento) de área libre 128.40 m² (ciento veintiocho punto cuarenta metros cuadrados), y 70% (setenta por ciento) de superficie de desplante de uso comercial 299.60 m² (doscientos noventa y nueve punto sesenta metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 898.80 m² (ochocientos noventa y ocho punto ochenta metros cuadrados), y número máximo de viviendas permitidas: 04 (cuatro), de la cual se advierte que el uso para "MINISÚPER" se encuentra permitido]; en ese sentido, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación que en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de "Minisúper", en una superficie de 273 m² (doscientos setenta y tres metros cuadrados) se pone de manifiesto que dicha actividad y la superficie ocupada por el uso son las permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de trato.-----*

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 el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 1099-151CHHE18, con fecha de expedición quince de enero de dos mil dieciocho, 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: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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.*-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

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."-----

-----**R E S U E L V E**-----

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 y superficie en la que se desarrolla observadas en el establecimiento visitado, 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 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 de mérito.-----

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 apoderada legal ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos, [REDACTED]

[REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en Calle [REDACTED] Piso [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/547/2020

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. Daniela Isabel Rodríguez Soto.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez

Supervisó:
Lic. Arélica Jazmín Rivera Cruz