



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Agustín Díaz sin número lote 1 (uno), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación "Tiendas 3B", recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/700/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS -----

- 1.- En fecha dieciocho 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/550/2020, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por el servidor público Moisés Jesús Navarrete Ruíz, 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], en su carácter de 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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis de marzo de dos mil veinte, 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.- 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 5.- Con fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalada

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 06720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

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 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 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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el 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

Carolina 132, colonia Nacche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03710, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

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 que integran el expediente en 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:-----

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 CORROBORO 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 UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES, DENOMINADO "TIENDAS 3 B", AL INTERIOR SE OBSERVA ÁREA 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, LÁCTEOS ENTRE OTROS. CUENTA CON UN ÁREA DE CAJAS DE COBRO. EN LA PARTE POSTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO ÁREA DE BODEGA ASÍ COMO OFICINAS 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) CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, 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 CORRESPONDIENTE AL ESTABLECIMIENTO ES DE TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y DOS (351.72) METROS CUADRADOS METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y DOS (351.72) METROS CUADRADOS, 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL, 5.- LAS DIMENSIONES LINEALES DE LOS FRENTE DEL INMUEBLE SON DE, SOBRE AGUSTIN DIAZ DE DIECISÉIS PUNTO SETENTA Y SEIS (16.76) METROS Y SOBRE ANTONIO SIERRA CUATRO PUNTO TREINTA Y CINCO (4.35) METROS. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL EL PUNTO A, EXHIBE LOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

----- DATOS QUE SE TOMAN COMO MUESTRA PARA SU ANÁLISIS:-----

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 en el inmueble objeto del presente procedimiento un establecimiento denominado "Tiendas Tres B", advirtiendo al interior área de atención, anaqueles, exhibidores con productos y refrigeradores con aguas, jugos, cervezas, bebidas alcohólicas preparadas y lácteos; señalando el aprovechamiento de Minisúper, (venta de abarrotes) con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado en una superficie de 351.72 m² (trescientos cincuenta y uno punto setenta y dos 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 citada. -----

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente: -----

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

SE REQUIERE AL [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOS DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 5351-151CHHE18, PARA EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE, EL CUAL INDICA ZONIFICACIÓN HC3/40/B, INDICANDO ENTRE LOS USOS PERMITIDOS MINISUPERS, MISCELÁNEAS Y TIENDAS DE ABARROTES.

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO THAVAP2018-06-1300243133, CLAVE DE ESTABLECIMIENTO TH2018-06-13AVRA00243133, PARA UN ESTABLECIMIENTO DENOMINADO TIENDAS TRES B, CON GIRO DE MINISUPER- VENTA DE ABARROTES CON BEBIDAS EN BOTELLA CERRADA PARA LLEVAR, EN UNA SUPERFICIE DE 350 METROS CUADRADOS.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fueron exhibidos los siguientes documentos: 1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal en fecha dos de febrero de dos mil dieciocho para el inmueble objeto del presente procedimiento, con número de folio 5351-151CHHE18 con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición y 2) Original del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto expedido por la Secretaria de Desarrollo Económico en fecha doce de junio de dos mil dieciocho, con vigencia permanente y número de folio THAVAP2018-06-1300243133.

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 dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio jurisprudencial:

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 tres de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED], en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el que señala lo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

siguiente: -----

"[...] 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 Agustín Díaz S/N, Lote 1, Colonia La Conchita Zapotitlán, Alcaldía Tláhuac, Código Postal 13360, Ciudad de México, CUMPLE CON TODOS Y CADA UNO DE LOS LINEAMIENTOS APLIABLES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DA CABAL CUMPLIMIENTO AL "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLAHUAC", 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 esta H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente ocurso, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo** de folio **5351-151CHHE18** de fecha **2 de febrero de 2018** para el inmueble ubicado en Calle Agustín Díaz S/N, Lote 1, Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro **MINISÚPER** y este derecho se convalida a través del **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto** con folio **THAVAP2018-06-130024313** y Clave Única de Establecimiento **TH2018-06-13AVBA00243133** con fecha **12 de Junio de 2018**, para el inmueble ubicado en Calle Agustín Díaz S/N, Lote 1, Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360; Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, para el giro de MINISÚPER en una superficie en **360.89 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 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 **5351-151CHHE18** de fecha **2 de febrero de 2018**, para el inmueble ubicado en Calle Agustín Díaz S/N, Lote 1, Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360, 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 el archivo como un asunto total y definitivamente concluido [...]" (Sic)-----

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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.-----

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 5351-151CHHE18, expedido el dos de febrero de dos mil dieciocho, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al inmueble ubicado en calle Agustín Díaz sin número lote 1 (uno), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), A, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad B (baja), en la que el aprovechamiento para **Minisúper**, se encuentra permitido.-----
2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, para el inmueble objeto del presente procedimiento, con número de folio THAVAP2018-06-1300243133, de fecha doce de junio de dos mil dieciocho, 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 cual se acredita el Aviso del inicio de una actividad con el giro mercantil de minisúper - venta de abarrotes con bebidas en botella cerrada para llevar, en una superficie de 350.00 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados) en el establecimiento ubicado en calle Agustín Díaz número S/N, Lote 01 (uno), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), Delegación ahora Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, en el que se observa que se presentaron los datos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo descrito en el numeral anterior-----
3. Copia certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número 4 (Cuatro) del entonces Distrito Federal, 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 la persona moral denominada [REDACTED] representada por su administrador único el [REDACTED], a favor de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED].-----
4. 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 subsiguientes.-----
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 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

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], en su carácter de 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 tres de marzo de dos mil veinte, siendo todo lo que deseo." (SIC).-----

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos el 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 diecinueve de febrero de dos mil veinte.-----

En ese tenor, como fue señalado por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un establecimiento denominado "Tiendas Tres B", con aprovechamiento de Minisúper (venta de abarrotes), con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, cuya actividad se desarrollaba en una superficie de 351.72 m² (trescientos cincuenta y uno punto setenta 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 5351-151CHHE18, expedido para el inmueble visitado en fecha dos de febrero de dos mil dieciocho, mismo que fue admitido y desahogado durante la substanciación del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el tres de febrero de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la expedición del referido Certificado, al haber tramitado durante la vigencia del mismo, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio THAVAP2018-06-1300243133 de doce de junio de dos mil dieciocho.-

En ese sentido, del Certificado referido con anterioridad, se desprende que el inmueble visitado le es aplicable la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad B (baja), en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

la que el aprovechamiento para **Minisúper**, se encuentra permitido.-----

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ubicado en calle Agustín Díaz sin número lote 1 (uno), Colonia La Conchita Zapotitlán, Código Postal 13360 (trece mil trescientos sesenta), A, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación "Tiendas 3B", 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, esta autoridad resuelve en los siguientes términos que a la letra señalan:-----

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

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

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

-----**RESUELVE**-----

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/550/2020

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 la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED], y [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [REDACTED].-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, 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
Lic. ARMANDO TORRES JUÁREZ

REVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

SW TEX 10