



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Tláhuac, Número 7290 (siete mil doscientos noventa), Colonia Selene, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación "TIENDAS TRES B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/700/2020, signado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

- 1.- En fecha 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/554/2020, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por la servidora pública Carolina Anahí Zenteno Mancilla, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- El tres de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha seis del mismo mes y año, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.---
- 3.- Con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, se emitió acuerdo en el expediente en que se actúa, en el que se hizo constar que con motivo del **"ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en misma fecha, se suspendían términos y plazos a partir del veintitrés de marzo al diecinueve de abril de dos mil veinte.-----
- 4.- Mediante proveído de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, dictado en el expediente citado al rubro, se solicitó al promovente exhibiera al momento de la Audiencia de Ley el original o copia certificada del instrumento notarial 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), para efectos de acreditar la personalidad con la que se ostenta, apercibido para el caso de no desahogar en tiempo y forma, se tendría por no presentado su escrito de fecha tres de marzo de dos mil veinte, y por perdido el derecho que debió ejercitar, asimismo, 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 cuatro de mayo de dos mil veintiuno, a las diez horas.-----
- 5.- El día cuatro de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

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

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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL ADEMÁS DE OBSERVAR LA DENOMINACIÓN TIENDAS 3 B EN FACHADA DEL INMUEBLE Y UNA VEZ QUE FUE CORROBORADO CON LA C. VISITADA, AL MOMENTO SOY ATENDIDA POR LA [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER LA ENCARGADA Y ME PERMITE LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA. OBSERVO SE TRATA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "TIENDAS 3 B" EL CUAL SE ENCUENTRA EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, AL INTERIOR SE OBSERVA AREA DE ATENCIÓN A CLIENTES CON ANAQUELES Y EXHIBIDORES CON PRODUCTOS VARIOS PROPIOS DEL GIRO DE MINISUPER (VENTA DE ABARROTES Y BOTELLAS DE VINOS Y LICORES), OBSERVO REFRIGERADORES CON AGUAS, REFRESCOS, JUGOS, CERVEZA, LACTEOS, CARNES FRIAS, ENTRE OTROS. CUENTA CON UN AREA DE CAJAS DE COBRO Y UNA PEQUEÑA OFICINA. EN LA PARTE POSTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO AREA DE BODEGA, CAMARA DE REFRIGERACIÓN Y SANITARIO PARA EMPLEADOS. CABE SEÑALAR QUE EL ESTABLECIMIENTO NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL, SIN EMBARGO SE OBSERVA UNA BAHÍA FRENTE AL INMUEBLE LA CUAL ES UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO CON ONCE CAJONES BALIZADOS Y SEÑALIZADO. 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 ES DE 260.00 METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES 260.00 METROS CUADRADOS, 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL, 5- LA DIMENSION LINEAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE SOBRE AVENIDA TLAHUAC ES DE 25 METROS LINEALES. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL PUNTO A, SI LOS EXHIBE Y SON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó medularmente un establecimiento denominado "TIENDAS 3 B" en planta baja, señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", actividad que se desarrolla en una superficie de 260.00 m² (doscientos sesenta 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.-----

Así mismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita 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:-----

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE ENERO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 72-151CHHE19, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, ZONIFICACIÓN HM3/40/B, SEÑALADO 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 VEINTIUNO DE ENERO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO THAVAP2019-01-2100259653, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO TH2019-01-21AVBA00259653, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, CON DATOS DEL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO TIENDAS TRES B, PARA EL GIRO DE MINISUPER EN 280 METROS CUADRADOS.

En ese sentido, esta Autoridad al advertir que las dos documentales exhibida a la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, quien se encuentra dotada de 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".-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha tres de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED], apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

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

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

En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se defiende no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente ocuro, mi mandante en su momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 72-151CHHE19 de fecha 9 de enero de 2019 para el inmueble ubicado en Avenida Tláhuac número 7290, Colonia Selene, Código Postal 13420, Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, a través del cual se permite el Uso de Suelo y Aprovechamiento del giro MINISUPER y este derecho se convalida a través del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto con folio THAVAP2019-01-2100259653 y Clave Única de Establecimiento TH2019-01-21AVBA00259653 con fecha 21 de enero de 2019 (...) para el giro MINISUPER en 280 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 [...] (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 de fecha dieciocho de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

febrero de dos mil veinte, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 72-151CHHE19, de fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecinueve, 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 II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Avenida Tláhuac, Número 7290 (siete mil doscientos noventa), Colonia Selene, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte), de la ahora Alcaldía Tláhuac, es: **HM3/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, esto es 112.00 m² (ciento doce metros cuadrados), Densidad B (Baja) una vivienda por cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno), Superficie Máxima de Construcción 504.00 m² (quinientos cuatro metros cuadrados), 3 (tres) viviendas como máximo permitidas, superficie de desplante 60 % (sesenta por ciento), dando como resultado 168.00 m² (ciento sesenta y ocho metros cuadrados), asimismo se advierte que dentro de otros, el uso de MINISÚPER se encuentra permitido.-----

2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio THAVAP2019-01-2100259653, clave del establecimiento TH2019-01-21AVBA00259653, de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se advierte que el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal (SEDECO), sobre el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Minisúper" en una superficie de 280.00 m² (doscientos ochenta metros cuadrados), ubicado en Calle Avenida Tláhuac, Número 7290 (siete mil doscientos noventa), Colonia Selene, Código Postal 13420 (trece mil cuatrocientos veinte), de la ahora Alcaldía Tláhuac.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cuatro de mayo 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:-----

"[...] RATIFICO EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, EL ESCRITO PRESENTADO ANTE ESTA AUTORIDAD CON FECHA (...) TRES DE MARZO DE DOS MIL VEINTE, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR. [...]" (SIC).-----

En ese sentido, al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha tres de marzo de dos mil veinte, es de referir que ya fue señalado en párrafos que anteceden, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

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 diecinueve de febrero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, al momento de la visita de verificación observó medularmente un establecimiento denominado "TIENDAS 3 B" en planta baja, señalando que el aprovechamiento es de "minisúper", actividad que se desarrolla en una superficie de 260.00 m² (doscientos sesenta metros cuadrados).-----

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

[REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de las cuales se desprende el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 72-151CHHE19, de fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecinueve, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diez de enero de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte, no obstante acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio THAVAP2019-01-2100259653, clave del establecimiento TH2019-01-21AVBA00259653, de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 158 segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido en el párrafo que antecede, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación: **HM3/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, esto es 112.00 m² (ciento doce metros cuadrados), Densidad B (Baja) una vivienda por cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno), Superficie Máxima de Construcción 504.00 m² (quinientos cuatro metros cuadrados), 3 (tres) viviendas como máximo permitidas, superficie de desplante 60 % (sesenta por ciento), dando como resultado 168.00 m² (ciento sesenta y ocho metros cuadrados), asimismo se advierte que dentro de otros, el uso de MINISÚPER se encuentra permitido, en ese sentido, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita observó que en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de "minisúper", se pone de manifiesto que dicha actividad está permitida por la zonificación aplicable.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 72-151CHHE19, de fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecinueve, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

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

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

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

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

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

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación 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 materia 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 la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/554/2020

autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en Calle [REDACTED], Número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED], Código Postal [REDACTED], Ciudad de México.-----

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

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró:
Lic. Luis Manuel Rodríguez Jiménez.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Lic. Aralita Jessica Rivera Cruz.