



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

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 Calle Gregorio de la Concepción, número 158 (ciento cincuenta y ocho), Colonia Barrio Santiago, Santa Catarina Yecahuizotl, Código Postal 13150 (trece mil ciento cincuenta), Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación [REDACTED] remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/01/2020, 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/560/2020, 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 adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- El cuatro 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 nueve del mismo 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 trece de abril 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 cuatro de mayo de dos mil veintiuno, a las trece 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 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

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; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Tláhuac, así como a las normas 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 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, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

EN RELACIÓN A LA 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 [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER ENCARGADO Y ME PERMITE LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE DILIGENCIA. OBSERVO SE TRATA DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN UN PREDIO DE PLANTA BAJA CON TECHUMBRE A BASE DE ESTRUCTURA METALICA Y LAMINA, DENOMINADO "TIENDAS 3 B", AL INTERIOR SE OBSERVA AREA DE ATENCIÓN CON ANAQUELES Y EXHIBIDORES CON PRODUCTOS VARIOS PROPIOS DEL GIRO DE MINISUPER (VENTA DE ABARROTES), OBSERVO REFRIGERADORES CON AGUAS, REFRESCOS, JUGOS, CERVEZA, LACTEOS ENTRE OTROS. CUENTA CON UN AREA DE CAJAS DE COBRO. EN LA PARTE POSTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO AREA DE BODEGA ASI 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 SESENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO (363.85) METROS CUADRADOS METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CINCO (363.85) METROS CUADRADOS, 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL, 5- LA DIMENSIÓN LINEAL DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA VÍA PÚBLICA ES DE DIECISIETE PUNTO SESENTA (17.60) METROS. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL EL PUNTO A, EXHIBE LOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..

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 3 B", señalando que el aprovechamiento es de "minisúper (venta de abarrotes) con bebidas alcohólicas en envase cerrador", actividad que se desarrolla en una superficie de 363.85 m² (trescientos sesenta y tres punto ochenta y cinco 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.

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 SE EXHIBIERON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 48234-151ROJO18, PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, INDICANDO ZONIFICACION HR/2/40/MB, INDICANDO ENTRE LO USOS PERMITIDOS, VENTA DE ABARROTES, VENTA DE LICORES EN ENVASE CERRADO..

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 ONCE DE MARZO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO THAVAP2019-03-1100263516, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO TH2019-03-11AVBA00263516, PARA UN ESTABLECIMIENTO DENOMINADO [REDACTED], PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE. GIRO MERCANTIL DE MINISUPER EN UNA SUPERFICIE DE 362 METROS CUADRADOS..

De lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

Cabe señalar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

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 cuatro de marzo de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

*"[...] [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, otorgado ante la fe del Notario Público número 4, [REDACTED] ..
[...]"*

*En este orden de ideas, como se puede observar esa H. Autoridad, el establecimiento mercantil que por esta vía se contesta no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente ocurso, mi mandante en el momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del **Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo**, de folio 48234-151ROJO18 de fecha 22 de agosto de 2018 para el inmueble ubicado en **Calle Gregorio de la Concepción No. 158 (antes La Concepción Manzana 41 "A", Lote 12), Colonia Barrio Santiago, Santa Catarina Yecahuizotl, Alcaldía Tláhuac, C.P. 13150, Ciudad de México**, a través del cual se permite el **Uso de Suelo y Aprovechamiento del Giro MINISUPER** y este derecho se convalido a través del **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto** folio THAVAP2019-03-1100263516 y Clave del Establecimiento TH2019-03-11AVBA00263516 con fecha 11 de marzo de 2019, para el inmueble ubicado en **Calle Gregorio de la Concepción No. 158 (antes La Concepción Manzana 41 "A", Lote 12), Colonia Barrio Santiago, Santa Catarina Yecahuizotl, Alcaldía Tláhuac, C.P. 13150, Ciudad de México**, para el giro de **MINISUPER** en 362 m2 operando de manera continua e indeterminada el establecimiento mercantil de bajo impacto que nos ocupa sin violentar ninguna normativa aplicable a la materia motivo por el cual **no es necesario la actualización del uso del suelo** para el establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento [...]" (sic).*

De lo anterior, es de referir que dichas manifestaciones serán tomadas en cuenta en párrafos subsiguientes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas 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. Copia certificada del Instrumento Notarial número 108,647 (ciento ocho mil seiscientos cuarenta y siete), de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, tirada ante la fe del notario público 4 (cuatro) ahora Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas que [REDACTED] otorga a favor de los ciudadanos [REDACTED].

2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 48234-151ROJO18, con fecha de expedición veintidós de agosto de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora 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 Gregorio de la Concepción (antes La Concepción), número 158 (ciento cincuenta y ocho), Manzana 41 (cuarenta y uno) "A", Lote 12 (doce), Colonia Barrio Santiago, Santa Catarina Yecahuizotl, Código Postal 13150 (trece mil ciento cincuenta), ahora Alcaldía Tláhuac, es: **HR/2/40/MB** (Habitacional Rural, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad MB (Muy Baja) una vivienda por cada 200.00 m² (doscientos metros cuadrados) de la superficie total del terreno), Superficie Máxima de Construcción 955.20 m² (novecientos cincuenta y cinco punto veinte metros cuadrados) y desplante 477.60 m² (cuatrocientos setenta y siete punto sesenta metros cuadrados), en donde el uso de suelo para venta de abarrotes se encuentra permitido.
3. Original del Contrato de Arrendamiento de fecha dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, celebrado entre los ciudadanos [REDACTED] todos de [REDACTED] y [REDACTED] y la persona moral denominada [REDACTED], la cual se valora en terminos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la que se desprende que la persona moral antes referida es la parte arrendataria del inmueble ubicado en Avenida Concepción número 19 (diecinueve), Manzana 41 (cuarenta y uno) Colonia Santa Catarina, ahora Alcaldía Tláhuac, en esta Ciudad de México; asimismo, se advierte que el pago por concepto de [REDACTED].
4. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, con número de folio 1647/18, expedida por la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Usos de Suelo en la ahora Alcaldía Tláhuac, 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 que se acredita que al inmueble ubicado en Gregorio de la Concepción (antes La Concepción) Manzana 41 (cuarenta y uno) "A", Lote 12 (doce), Colonia Pueblo Santiago, Santa Catarina Yecahuizotl, ahora Alcaldía Tláhuac, le fue asignado como número oficial el 158 (ciento cincuenta y ocho).
5. Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, folio THAVAP2019-03-1100263516, y Clave de Establecimiento TH2019-3-11AVBA00263516, de fecha once de marzo de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el 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 la ahora Ciudad de México (SEDECO), sobre la modificación del aforo y superficie del establecimiento mercantil con giro de "Minisúper", en una superficie ocupada por uso de 362.00 m² (trescientos sesenta y dos), con un aforo ahora de 40 (cuarenta) personas; ubicado en Calle Gregorio de la Concepción, número 158 (ciento cincuenta y ocho), Colonia Barrio Santiago, Santa Catarina Yecahuizotl, Código Postal 13150 (trece mil ciento cincuenta), ahora Alcaldía Tláhuac.

- 6. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.
- 7. Pesuncional 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 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 LAS PARTES EL ESCRITO PRESENTADO ANTE ESTA AUTORIDAD CON FECHA CUATRO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTE, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR [...]" (SIC).

Ahora bien, al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha cuatro 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 adscrita 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 citado, al momento de la visita de verificación observó medularmente un establecimiento denominado "Tienda 3B", señalando que el aprovechamiento es de "Minisúper (venta de abarrotes) con bebidas alcohólicas en envase cerrador", actividad que se desarrolla en una superficie de 363.85 m² (trescientos sesenta y tres punto ochenta y cinco metros cuadrados).

Por lo anterior, con la finalidad de acreditar que la actividad observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba, dentro de las cuales se desprende original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 48234-151ROJO18, de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, el cual contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación de fecha diecinueve 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, folio THAVAP2019-03-1100263516, y Clave de Establecimiento TH2019-3-11AVBA00263516, de fecha once de marzo de dos mil diecinueve, de conformidad con el artículo 158, primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el quince de marzo de dos mil dieciocho, aplicable al momento de la expedición del 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 **HR/2/40/MB** (Habitacional Rural, 2 (dos) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre y Densidad MB (Muy Baja) una vivienda por cada 200.00 m² (doscientos metros cuadrados) de la superficie total del terreno), Superficie Máxima de Construcción 955.20 m² (novecientos cincuenta y cinco punto veinte metros cuadrados) y **desplante 477.60 m² (cuatrocientos setenta y siete punto sesenta metros cuadrados)**, en donde el uso de suelo para venta de abarrotes se encuentra permitido; en ese sentido, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó en el Acta de Visita de Verificación Administrativa de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinte, que la actividad observada al momento de la visita de verificación en el inmueble verificado es de "Minisúper (venta de abarrotes)", por lo que es evidente que dicha actividad se encuentra permitida por la zonificación aplicable, esto es así considerando que el aprovechamiento de "Minisúper" lleva concerniente dentro de su giro la actividad de "Venta de abarrotes", en virtud de que el concepto de minisúper, de conformidad con la definición de la Real Academia Española consiste en: *"establecimiento de menor tamaño que un supermercado donde se venden artículos de consumo básico"*.-----

Ahora bien, es importante señalar que esta Autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por el uso en el establecimiento para el desarrollo de sus actividades, la cual fue asentada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 48234-151ROJO18, de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, en el cual no se señala la superficie ocupada por el uso autorizado para el desarrollo de sus actividades, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento o no respecto de dicho punto, esta Autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el establecimiento en cita, y no así de la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, dado que se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto. -----

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, folio 48234-151ROJO18, de fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

¹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: *Diccionario de la lengua española*, 23.ª ed., [versión 23.3 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [Fecha de consulta: dieciocho de mayo de dos mil veintiuno]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

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 adscrito 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 al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/560/2020

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 apoderado legal el 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], número [redacted] Colonia [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 hábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimientos Administrativos 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. Brenda Tepozotlán Aranda.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz