



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

En la Ciudad de México, a ocho de abril de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Avenida Tláhuac número 5927 (cinco mil novecientos veintisiete), Colonia La Nopalera, Código Postal 13220 (trece mil doscientos veinte). Alcaldía Tláhuac, Ciudad de México, con denominación [REDACTED] remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/701/2020, 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/561/2020, misma que fue ejecutada el día diecinueve del mismo mes y año, por el servidor público Jorge Armando Valdez Osegueda, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] ostentándose como titular del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas; señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

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 doce de marzo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se 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 veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar que no fue exhibida por la visitada, copia certificada u original del Instrumento Notarial 85,744 (ochenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro) de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, en virtud de lo cual se le tuvo por no acreditada la personalidad con la que se ostentó, no obstante lo anterior quedó acreditada la titularidad del establecimiento visitado mediante acuerdo de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte; desahogándose las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, 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 administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

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

ME CONSTITUI PLENAMENTE Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DE MERITO POR CORRESPONDER CON EL NÚMERO OFICIAL Y DENOMINACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO AL SOLICITAR POR EL C. [REDACTED] PROPIETARIO, TITULAR, POSEEDORA, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE, ADMINISTRADOR, ME ATIENDE LA C. [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO, EL CUAL SE TRATA DE UNA TIENDA CON GIRO DE MINISUPER LA CUAL SE ENCUENTRA DENTRO DE UNA ESTACIÓN DE GASOLINERA AL INTERIOR SE ADVIERTE ANAQUELES CON PRODUCTOS PERECEDEROS REFRIGERADORES CON REFRESCOS, CERVEZAS, ÁREA DE BODEGA, ÁREA DE CAJAS Y ANAQUELES CON CIGARROS, VINOS Y LICORES, ASÍ MISMO SE OBSERVA ÁREA DE ESTACIONAMIENTO CON CUATRO CAJONES VALIZADOS, EN CUANTO AL OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA OBSERVÉ LO SIGUIENTE; 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TIENDA DE MINISUPER LA CUAL SE ENCUENTRA EN UNA GASOLINERA, 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TIENDA DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO, 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 163 M² TIENDA DE MINISUPER Y ÁREA DE ESTACIONAMIENTO ES DE (CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 106 M² (CIENTO SEIS METROS CUADRADOS) 4. EL INMUEBLE CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL EL CUAL ES UTILIZANDO COMO ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, A) LA DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMETRO DE LA EDIFICACION ES DE LA CALLE GALLO DE ORO ES DE 40 METRO LINEALES Y SOBRE LA AVENIDA TLAHUAC 58.45 METROS LINEALES, B) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO DE ESTA ÁREA ES DE ESTACIONAMIENTO CON CUATRO CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, HACIENDO MENCION QUE EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SE ENCUENTRA DENTRO DE UNA GASOLINERA, C) SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE FRONTAL ES DE 57 M²(CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) 5. LAS DIMENSIONES DEL FRENTE DEL INMUEBLE SON LAS SIGUIENTES SOBRE AVENIDA TLAHUAC ES DE 6.3M (SEIS PUNTO TRES METROS LINEALES) Y SOBRE LA CALLE DE GALLO DE ORO ES DE 16.97 M (DIECISÉIS PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS LINEALES) . EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS INCISO A Y APARTADOS IV, SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación mencionada, observó en el inmueble visitado un establecimiento, el cual se trata de una tienda con giro de minisúper, la cual se encuentra dentro de una estación de gasolina, en cuyo interior advirtió anaqueles con productos perecederos, refrigeradores con refrescos, cervezas, anaqueles con vinos y licores, área de bodegas, área de cajas, área de estacionamiento con cuatro cajones, señalando el aprovechamiento de minisúper en una superficie de 106.00 m² (ciento seis metros cuadrados), con área libre frontal de 57.00 m² (cincuenta y siete metros cuadrados) en una superficie total del predio de 163.00 m² (ciento sesenta y tres metros cuadrados), superficies que determinó empleando telémetro marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citada, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, 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.-----

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente: -----

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

- I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO THAVAP2019-06-2400262922 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO TH2019-06-24AVBA00262922 PARA EL DOMICILIO DE MERITO CON UNA SUPERFICIE DE 90 M² CON GIRO MERCANTIL DE MINISUPER TIENDA DE AUTOSERVICIO CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN BOTELLA CERRADA.-----
- II.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO SERÁ NECESARIO OBTENER UN NUEVO CERTIFICADO S MENOS QUE SE MODIFIQUE EL USO., FOLIO 32272-151SAAL19D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON UNA SUPERFICIE DE 3509 M², ZONIFICACION HM/5/30/A CON USO DE SUELO MINISUPER.-----

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida: **1)** original de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico, con fecha de expedición veinticuatro de junio de dos mil diecinueve con vigencia permanente número de folio THAVAP2019-06-2400262922, clave del establecimiento TH2019-06-24AVBA00262922, con una superficie de 90 m² (noventa metros cuadrados) con giro mercantil de minisúper y tienda de conveniencia, venta de bebidas alcohólicas en botella cerrada, **2)** Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda folio 32272-151SAAL19D, de fecha de expedición veintiuno de junio de dos mil diecinueve, con una superficie de 3,509.00 m² (tres mil quinientos nueve metros cuadrados), con zonificación HM/5/30/A, con uso de suelo de minisúper, para el domicilio que nos ocupa, hechos que al ser 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 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 para esta autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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. -----

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, no omitiendo manifestar que si bien, no se tuvo por acreditada la personalidad con la se ostentó el ciudadano [REDACTED], sí se tuvo por acreditada la titularidad del establecimiento visitado por parte de la persona moral [REDACTED]. -----

"I.- El procedimiento de verificación identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/561/2020, relacionado con el establecimiento mercantil ubicado en AVENIDA TLÁHUAC NÚMERO 5927, INTERIOR 1, COLONIA LA NOPALERA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 13220, CIUDAD DE MÉXICO, así como las consecuencias legales y naturales que se deriven de todos y cada uno de los actos señalados, violan lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, ya que el mismo carece de los elementos y requisitos de validez del acto administrativo.

Si bien es cierto que, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA) puede ordenar y ejecutar visitas de verificación a los inmuebles que desarrollan actividades reguladas, con la finalidad de vigilar que se cumplan con las disposiciones reglamentarias aplicables al giro que explote cada inmueble y a su vez, dictar las medidas de seguridad necesarias, también lo es que, al no existir fehacientemente denuncia ciudadana alguna y además de que el invea nunca menciona en la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/561/2020, cómo es que tuvo conocimiento sobre la existencia de alguna falta cometida por mi representada, haciendo que se cuenta con los documentos que amparan en legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en AVENIDA TLÁHUAC NÚMERO 5927, INTERIOR 1, COLONIA LA NOPALERA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 13220, CIUDAD DE MÉXICO y aún así, en el supuesto sin conceder que no se contará con los mismos, tendría que existir una denuncia ciudadana, que contenga por lo menos el nombre, domicilio y los motivos que supuestamente se consideran contrarios a derecho y en ese sentido, al no fundar y motivar la referida orden de verificación y no existir denuncia por la que se pudiera solicitar se realiza la visita de verificación en materia de uso de suelo del establecimiento mercantil antes mencionado; con ello, deja en total y absoluto estado de indefensión e incertidumbre jurídica a mi representada en virtud de que la referida orden de visita de verificación no se encuentran debidamente fundada y motivada; es decir, no se cita con precisión el domicilio, ni el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para el emisión del acto, debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso concreto y constar en el propio acto administrativo por lo tanto es procedente y así se solicita la anulabilidad del procedimiento administrativo identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/561/2020 en virtud de que se actúa en contravención a lo señalado artículo 6 de la Ley de procedimiento administrativo del Distrito Federal.

...

Ahora bien, del análisis realizado a la orden de visita de verificación que por esta vía se contesta, se desprende que se ordenó la visita con base en:

"... con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables en materia de desarrollo urbano particularmente que el inmueble AVENIDA TLÁHUAC NÚMERO 5927, INTERIOR 1, COLONIA LA NOPALERA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO."



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

CÓDIGO POSTAL 13220, CIUDAD DE MÉXICO se dé cumplimiento total al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac...

Por lo que si bien Es cierto que el artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece la facultad de realizar visitas de verificación, también lo es que la información, con base en la cual la autoridad ordena una visita debe ser concreta clara precisa y verificable, toda vez que de lo contrario se dejaría al arbitrio o la discrecionalidad de la propia autoridad al determinar si existe o no motivo para realizar una visita de verificación y en estado de indefensión al ciudadano visitado, al desconocer el motivo por el que se realiza la visita, sobre todo porque en este caso nunca acompaña el documento idóneo por medio del cual acredite su dicho por lo que al no respetarse las formalidades esenciales del procedimiento, dejan a mi representada en total y absoluto estado de indefensión e incertidumbre jurídica.

En ese sentido, considerando que del estudio de constancias de autos no se desprende la existencia de los motivos que originaron la citada visita de verificación y toda vez, que el establecimiento objeto de la visita de verificación se encuentra operando en estricto apego a la normatividad correspondiente y el mismo, cuenta con la documentación necesaria para su legal funcionamiento; es evidente que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/561/2020, no se encuentra debidamente fundada y motivada pues viola la garantía de seguridad con la que cuenta todo gobernado, ya que al implicar la visita una intromisión a la propiedad privada del particular que sólo puede realizarse mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 16 Constitucional, al encontrarse consignado como derecho subjetivo elevado a la categoría de garantía individual la inviolabilidad domiciliaria, siendo claro que las autoridades deben dar cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley Procedimiento Administrativo del Distrito Federal...

II.- En esta tesisura y tomando en consideración que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/561/2020, resulta inconstitucional, también lo son las consecuencias legales derivadas de la misma, tales como; la imposición y ejecución de resolución administrativa clausura inmediata y permanente cese de actividades derivado del procedimiento de verificación que se reclama, multas y sanciones y demás actos que se deriven de los mismos, siendo procedente se declara la anulabilidad de conformidad a lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal...

No obstante lo anterior y con la finalidad de reiterar el cumplimiento normativo respecto de legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en AVENIDA TLÁHUAC NÚMERO 5927, INTERIOR 1, COLONIA LA NOPALERA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 13220, CIUDAD DE MÉXICO tal y como fue asentado en la misma por el C. Valdés Oseguera Jorge Armando en su carácter de Personal Especializado en Funciones de Verificación Adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal en el acta de verificación antes citada; en el inmueble visitado, el giro comercial es el de "Minisúper Tiendas de abarrotes o miscelánea, Tienda de auto servicio con venta de bebidas alcohólicas en botella cerrada", por lo tanto, se cumple con lo autorizado dentro del programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tláhuac. aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre del año 2008; tal y como se desprende del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 62706-151OLJO19D de que al presente se acompaña; lo anterior en relación con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en el "Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra actividad que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto" con número de folio THAVACT2019-11-0600285896 de fecha 6 de noviembre de 2019... (SIC) -----

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que, 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. Impresión del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 62706-151OLJO19D, de fecha de expedición seis de noviembre de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

Desarrollo Urbano en Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veinticinco de septiembre del dos mil ocho, al inmueble de mérito le aplica la zonificación **HM/5/30/A** (Habitacional Mixto, cinco niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Alta), en donde los usos de suelo para Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes entre otros, se encuentran permitidos. -----

2. Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o algún otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, folio THAVACT2019-11-0600285896, Clave del establecimiento TL2014-08-08AVBA00119897, el cual que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la modificación al giro mercantil, de: Minisúper a Minisúper -----
3. Copia simple del Contrato de Arrendamiento de fecha treinta de junio de dos mil catorce, celebrado entre el ciudadano [REDACTED] como arrendador y [REDACTED] como arrendataria, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte, el arrendamiento del inmueble materia del presente procedimiento.-----
4. Copia simple del instrumento Notarial número 85,744 (ochenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro) de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número 94 (noventa y cuatro), la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que contiene el poder otorgado por [REDACTED] a favor del ciudadano [REDACTED] -----
5. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que en fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] y se tuvo por no acreditada la personalidad con la que se ostentó, razón por la cual no se formularon alegatos. -----

IV.- 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.-----

Ahora bien, como fue señalado por la citada persona especializada en funciones de verificación, al momento de la visita de verificación administrativa, observó en el inmueble visitado un establecimiento, el cual se trata de una tienda con giro de minisúper, cuyo aprovechamiento se realizaba en una superficie de 106.00 m² (ciento seis metros



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

cuadrados), la cual se encuentra dentro de una estación de servicio (gasolinera). -----

Por lo que, con la finalidad de verificar si la actividad observada, se encuentra permitida para el inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, número de folio 62706-151OLJO19D, de fecha de expedición seis de noviembre de dos mil diecinueve, expedido para el inmueble visitado, mismo que fue admitido y desahogado durante la substanciación del presente procedimiento, el cual en términos del artículo 158 fracción II párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su vigencia es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el siete de noviembre de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación.-----

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital descrito, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **HM/5/30/A** en donde el uso para minisúper se encuentra permitido, resultando evidente que por lo que hace a la actividad observada, esta se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento.-----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del inmueble 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 artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 párrafo primero 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 (sic) 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/561/2020

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

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 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 al 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 la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio en el que se realizó la visita de verificación administrativa, ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice 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. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

Supervisor MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ