



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle México Tacuba, Número 727 (setecientos veintisiete), Colonia Tacuba, Código Postal 11410 (once mil cuatrocientos diez), Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, con denominación "TIENDAS 3B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/1076/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: --

RESULTANDOS

1.- El cuatro de marzo 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/678/2020, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por el servidor público Roldán Aguilar Reyes, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El día veinte de marzo de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

3.- Con fecha treinta de abril de dos mil veintiuno, se dictó proveído en el cual se hizo referencia a diversos acuerdos de suspensión de plazos y términos inherentes a los procedimientos administrativos para prevenir la propagación del virus COVID-19, habilitándose días y horas inhábiles a efecto de continuar con el desahogo del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el día veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, a las doce horas. -

4.- En fecha veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le tuvo por acreditada su personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] 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. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

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, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la 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/678/2020

NA VEZ CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE POR ASÍ COINCIDIR CON LAS PLACAS OFICIALES Y DARLO POR CORRECTO [REDACTED] EL CUAL ME ATIENDE EN CARÁCTER DE ENCARGADO PROCEDO A INFORMAR EL MOTIVO DE MI VISITA Y A ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE EN ORDEN DE VISITA Y CARTA DE DERECHOS NOS PERMITE EL ACCESO DONDE ADVIERTO UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA Y VINO DE MESA EN ENVASE CERRADO TAMBIÉN SE OBSERVA ANAQUELES CON ARTÍCULOS PROPIOS DE ABARROTES Y REFRIGERADORES CON DIFERENTES PRODUCTOS RESPECTO A EL ALCANCE SE PUEDE OBSERVAR LO SIGUIENTE 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE CERVEZA Y VINO EN ENVASE CERRADO 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE MINISUPER 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (312) TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE (312) TRESCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS 4.- SI EL INMUEBLE CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL A) NO CUENTA CON DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN B) NO CUENTA CON USO Y APROVECHAMIENTO DE ESA AREA LIBRE C) NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL 5.- DIMENSIONES DEL FRENTE A LA VIALIDAD ES DE (12) DOCE METROS LINEALES EN CUANTO A EL INCISO A Y NÚMERO CUATRO ROMANO SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un establecimiento denominado "3B, señalando que el aprovechamiento es de "Minisúper", con venta de cerveza y vino en envase cerrado, actividad que se desarrolla en una superficie de 312 m² (trescientos doce metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosch GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación antes mencionada, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, lo siguiente:

DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA. POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO N 19651-151-ROPA19 PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, FIRMADO POR P.T.SANDRA RONQUILLO MERCADO CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS FIR.

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 QUINCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIOS MHAVAP2017-12-1500229124 CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO MX2017-12-15AVBA00229124, PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE EN UNA SUPERFICIE DE 330.22 METROS CUADRADOS PARA EL GIRO MERCANTIL DE MINI SUPER CON DENOMINACIÓN TIENDAS 3B.

Al respecto, se advierte que las documentales exhibidas durante el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que 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:

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

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.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veinte de marzo de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] 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 del 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 respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación Administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/678/2020 de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, la cual se formulan las siguientes términos: [...]

Se tengan por presentadas las presentes manifestaciones por medio de las cuales se demuestra que el establecimiento mercantil de bajo impacto denominado "TIENDAS 3B" el ubicado en México Tacuba N° 727, Colonia Tacuba, C.P. 11410, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, CUMPLE CON TODOS Y CADA UNO DE LOS LINEAMIENTOS APLICABLES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO, así como que se tenga por acreditada la legalidad de las labores dentro del establecimiento mercantil, mismas que se realizan sin afectar las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio e higiene; así mismo; el Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, cumple a cabalidad con los ordenamientos jurídicos vigentes para la materia, motivo por el cual, se insta a esa H. Autoridad, se concluya el presente asunto [...]" (SIC). -----

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

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 19651-151ROPA19, de fecha diecisiete de mayo 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle México Tacuba, Número 727 (setecientos veintisiete), Colonia Tacuba, Código Postal 11410 (once mil cuatrocientos diez), de la hoy Alcaldía Miguel Hidalgo, es: **HM/10/30/M** [Habitacional Mixto, 10 (diez) niveles máximos de construcción, Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno], superficie total del predio 355.44 m² (trescientos cincuenta y cinco punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), 30 % (treinta por ciento) de superficie de área libre: 106.63 m² (ciento seis punto sesenta y tres metros cuadrados), 70 % (setenta por ciento) de superficie de desplante: 248.81 m² (doscientos cuarenta y ocho punto ochenta y uno metros cuadrados), superficie máxima de construcción 2,488.08 m² (dos mil cuatrocientos ochenta y ocho punto ocho metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas: 7 (siete), así mismo se advierte que el uso para "Minisúpers" está permitido. -----

2.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio MHAVAP2019-11-1400287061, clave del establecimiento MH2019-11-14AVBA00287061, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), de la ahora Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que la ciudadana [REDACTED] en su carácter de representante legal de la [REDACTED], hizo del conocimiento el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de Minisúper, en una superficie de 330.22 m² (trescientos treinta punto veintidós metros cuadrados), denominado "TIENDAS 3B", ubicado en Calle México Tacuba, N° 727 (setecientos veintisiete), Colonia Tacuba, C.P. 11410 (once mil cuatrocientos diez), de la entonces Delegación Miguel Hidalgo. -----

3.- Copia simple del contrato de arrendamiento de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, mismo que se valora en términos del artículo 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del que se desprende que fue celebrado entre [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] y la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] respecto del inmueble ubicado en Calle México Tacuba, N° 727-PB, Colonia Tacuba, Código Postal 11410, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo. -----

4.- Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes. -----

5.- Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

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 veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] NO PRESENTE POR ESCRITO MIS ALEGATOS, ES MI DESEO FORMULARLOS DE MANERA VERBAL, POR LO QUE EN ESTE ACTO RATIFICO EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, EL ESCRITO PRESENTADO ANTE ESTA AUTORIDAD EL DÍA VEINTE DE MARZO DE DOS MIL VEINTE, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR [...]" (sic). ---

Es de destacarse, que al ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto de fecha veinte de marzo de dos mil veinte, y dado que dicho escrito ya fue señalado en párrafos que anteceden, es procedente continuar con el estudio del presente asunto. -----

IV.- Una vez precisado 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 cinco de marzo de dos mil veinte. -----

Al respecto, y como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un establecimiento denominado "3B, señalando que el aprovechamiento es de "Minisúper", con venta de cerveza y vino en envase cerrado, actividad que se desarrolla en una superficie de 312 m² (trescientos doce metros cuadrados). -----

Cabe precisar, que al momento de la visita de verificación le fue exhibido al Personal Especializado en Funciones de Verificación, copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido por la Secretaria de Desarrollo Económico, con fecha de expedición quince de diciembre de dos mil diecisiete, vigencia permanente, folio MHAVAP2017-12-1500229124, clave de establecimiento MX2017-12-15AVBA00229124, con una superficie de 330.22 m² (trescientos treinta punto veintidós metros cuadrados) para el giro de Minisuper con denominación Tiendas 3B, no obstante, es imperante para esta Autoridad señalar que al ser aportada en copia simple carece por sí misma de valor probatorio pleno, toda vez que dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, más aun que no fueron aportados otros elementos con los cuales se robustezca su fuerza probatoria, por lo que se considera como indicio el cual no acredita fehacientemente los hechos pretendidos. -----

Ahora bien, con la finalidad de acreditar que la actividad observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, dentro de las cuales se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

desprende original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 19651-151ROPA19, de fecha diecisiete de mayo 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 dieciocho de mayo de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, aunado a que 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 MHAVAP2019-11-1400287061, clave del establecimiento MH2019-11-14AVBA00287061, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 158 fracción I, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

En ese sentido, del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido en el párrafo que antecede, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es: **HM/10/30/M** [*Habitacional Mixto, 10 (diez) niveles máximos de construcción, Densidad Media : Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno, superficie total del predio 355.44 m² (trescientos cincuenta y cinco punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), 30 % (treinta por ciento) de superficie de área libre: 106.63 m² (ciento seis punto sesenta y tres metros cuadrados), 70 % (setenta por ciento) de superficie de desplante: 248.81 m² (doscientos cuarenta y ocho punto ochenta y uno metros cuadrados), superficie máxima de construcción 2,488.08 m² (dos mil cuatrocientos ochenta y ocho punto ocho metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas: 7 (siete)*], así mismo se advierte que el uso para "Minisúpers" está permitido, por lo que en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, señaló que al momento de la visita de verificación observó que en el inmueble de mérito se desarrollaba la actividad de "Minisúper", luego entonces se pone de manifiesto que dicha actividad es la permitida por la zonificación aplicable. -----

Al respecto, 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 19651-151ROPA19, de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, 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 utilizado en el establecimiento en cita. -----

En razón de lo anteriormente expuesto, esta autoridad determina que la persona moral [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, número de folio 19651-151ROPA19, de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/678/2020

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

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

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

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

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

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

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

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/678/2020

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 [redacted] titular del [redacted] materia del presente procedimiento, por conducto de su anoderada legal la ciudadana [redacted] y/o a los ciudadanos [redacted]

[redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento; en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracción XXII, Sección Primera, fracción VI, Sección Primera Inciso A, fracción VI, apartado G, fracción IV del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para cuyos efectos con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles.

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 por duplicado al calce. Conste.

ELABORÓ:
LIC. LEOPOLDO LUNA CONTA

REVISÓ:
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

SUPERVISÓ:
LIC. ARALIA JESSICA RIVERO CRUZ