



En la Ciudad de México, a dieciséis de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al C. [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] y/o persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/u Ocupante y/o Dependiente y/o Encargada y/o Responsable y/o Administradora del inmueble con denominación [REDACTED] ubicado en Canal de Miramontes, número dos mil sesenta y cinco (2065), Colonia Los Girasoles, Código Postal 04920, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El diez de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/937/2019, misma que fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por el C. Espíndola Martínez Carlos Alberto, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 veintiocho de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se le indicó que debía presentar sus pruebas el día de la audiencia en original y/o copia certificada, con el fin de que acreditara la personalidad con la que se ostentaba en la audiencia de ley, aunado a lo anterior, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las trece horas con treinta minutos del dos de agosto de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia de la C. Magdalena Carreto Vanegas, a quien se le acreditó su personalidad en el presente procedimiento con el carácter de [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal y escrita.-----

1/4

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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 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 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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; 8 fracción VII, 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 demarcación territorial Coyoacán, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

2/4

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----
CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SIENDO ESTE CANAL DE MIRAMONTES NUMERO 2065 COLONIA LOS GIRASOLES ALCALDIA COYOACAN, VISITA QUE SE REALIZA EN EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO [REDACTED] SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL EN DONDE EL ESTABLECIMIENTO MOTIVO DE LA PRESENTE SE ENCUENTRA EN PLANTA BAJA, DICHO INMUEBLE ES UNA PLAZA COMERCIAL SIN DENOMINACION Y EN DONDE SE OBSERVAN VARIOS LOCALES COMERCIALES AL INGRESAR SE OBSERVA QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA EN DONDE AL MOMENTO SE COMERCIALIZAN PRODUCTOS VARIOS DE TIENDA DE ABARROTES SE OBSERVAN GÓNDOLAS CON PRODUCTO EXHIBIDO ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRAN GALLETAS, FRITURAS, ABARROTES EN GENERAL, ASI TAMBIEN SE OBSERVAN REFRIGERADORES CON PRODUCTOS COMO REFRESCOS, AGUA Y CERVEZA, TAMBIEN DETRAS DEL MOSTRADOR DE OBSERVAN EXHIBIDOS VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO, EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA TENEMOS LO SIGUIENTE 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA ES LA DE VENTA DE PRODUCTOS VARIOS DE TIENDA DE ABARROTES 3.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 145.60 M2 (145.60 METROS CUADRADOS) QUE ES LA SUPERFICIE UTILIZADA Y QUE OCUPA EL ESTABLECIMIENTO YA QUE SE ENCUENTRA DENTRO UNA PLAZA COMERCIAL B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA USO Y APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES DE 145.60 M2 (CIENTO CUARENTA Y CINCO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS) 4.- SI EL INMUEBLE CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL A) DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARAMENTO DE LA EDIFICACIÓN ES DE 9.80 MTS LINEALES (NUEVE PUNTO OCHENTA METROS LINEALES) B) EL USO Y APROVECHAMIENTO ES DE ESTACIONAMIENTO C) LA SUPERFICIE DEL AREA LIBRE FRONTAL ES DE 89.18 M2 (OCHENTA Y NUEVE PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS) 5.- LA DIMENSION EN METROS LINEALES DEL FRENTE SOBRE LA CALLE DE RANCHO MANTE ES DE 16 MTS LINEALES (DIECISEIS METROS LINEALES) Y EL FRENTE SOBRE CANAL DE MIRAMONTES ES DE 9.15 MTS LINEALES (NUEVE PUNTO QUINCE METROS LINEALES) EN CUANTO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE AL MOMENTO NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL INCISO A E INCISO I,II,III,IV DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION.-----

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de "Minisúper", en 145.60 m2 (ciento cuarenta y cinco punto sesenta metros cuadrados), tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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.-----

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que

4



sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."-----

Probanzas de las que se advierte el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 32411-151VEYA18D, cadena de verificación SewT1I05EN7vjngpSJ8N9g==, con fecha de expedición del catorce de septiembre de dos mil dieciocho**, a favor del establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, por lo que del estudio y análisis de dicho Certificado se desprende que el inmueble visitado tiene permitido en la zonificación HM (Habitacional Mixto) que le aplica, entre otros, el uso de suelo de **"Minisúper"**, en consecuencia se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, es el permitido para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 32411-151VEYA18D, cadena de verificación SewT1I05EN7vjngpSJ8N9g==, con fecha de expedición del catorce de septiembre de dos mil dieciocho**, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

3/4

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

"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."-----

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento."-----

"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 y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo observado en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada



[REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento 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.-----

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 tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación 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, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su [REDACTED]

4/4

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DU/937/2019 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Maíra Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

LFS/JRM