



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/938/2019
700-CVV-RE-07

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 establecimiento denominado [REDACTED] ubicado en Canal de Miramontes, número 1943 (mil novecientos cuarenta y tres), colonia Campestre Churubusco, código postal 04200, Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

1.- En fecha diez de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/938/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por el C. Carlos Coutiño Valdovinos, 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 pruebas 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, se le indicó que debía acreditar su personalidad en la audiencia de ley y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las doce horas con treinta minutos del dos de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, quien acreditó su interés en el presente procedimiento como [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y formulándose alegatos de manera verbal, así como mediante escrito ingresado a la oficialía de Partes de este Instituto el día dos de agosto de dos mil diecinueve.-----

1/5

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

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

PRIMERO.- La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/938/2019
700-CVV-RE-07

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 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.-----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, FOLIO: 13956-151MELU17D PARA DOMICILIO DE MERITO.-----

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes. -----

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:-----

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

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO ESTE CANAL DE MIRAMONTES NUMERO 1943, COLONIA CAMPESTRE CHURUBUSCO DE LA ALCALDÍA COYOACÁN, CERCIORANDOME DE SER EL DOMICLIO CORRECTO POR LAS PLACAS OFICIALES, DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE, Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO, PREVIA IDENTIFICACIÓN DEL SUSCRITO SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y /O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, ASI COMO DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, SIENDO ATENDIDO POR LA DEPENDIENTE DEL INMUEBLE POR NO ENCONTRARSE LOS DEMÁS, A QUIEN LE HAGO SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR LO QUE ATENDIENDO A ESTOS SE OBSERVA LO SIGUIENTE: ESTABLECIMIENTO MERCANTIL FACHADA COLOR GRIS CON DETALLES EN COLOR ROJO, SE OBSERVA DENOMINACION EN FACHADA, AL INTERIOR SE OBSERVA PRODUCTOS PROPIOS TIENDA DE ABARROTES ASI COMO LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR, RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR, , 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE ABARROTES EN GENERAL CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A).- LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 186 M2, B).- LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 72 M2, 4).- NO CUENTA CON SUPERFICIE DE AREA LIBRE FRONTAL, A).- DISTANCIA DEL ALINEAMIENTO AL PARÁMETRO DE LA EDIFICACIÓN ES DE 3.5 METROS SOBRE CANAL DE MIRAMONTES Y 1.6 METROS SOBRE CERRO SAN ANTONIO, B).- NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL, C).- NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL, 5).- DIMENSIONES DEL FRENTE O FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD O VIALIDADES ES DE 3.5 METROS SOBRE CANAL DE MIRAMONTES Y 1.6 SOBRE CALLE CERRO SAN ANTONIO. CON RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL OBJETO Y ALCANCE SE HACE COSTAR QUE EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS CORRESPONDIENTE, CON RESPECTO AL AVISO DE APERTURA NO EXHIBE EL DOCUMENTO..-----

De lo anterior se desprende que los usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado son los de "VENTA DE ABARROTES EN GENERAL CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR", mismo que se homologa al



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/938/2019
700-CVV-RE-07

de "MINISÚPER", actividad que se lleva a cabo en una superficie ocupada de **72 m² (setenta y dos metros cuadrados)**, misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, ello es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó productos propios de tienda de abarrotes, así como la venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado y para llevar, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo utilizado es de "VENTA DE ABARROTES EN GENERAL CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas 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 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."-----

3/5

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece los usos de suelo que pueden desarrollarse en el establecimiento visitado, es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 13956-151MELU17D de fecha de expedición de veintisiete de abril de dos mil diecisiete**, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el veintiocho de abril de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto número de folio COAVAP2018-04-2700239268, de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado en estudio, se desprende que el inmueble visitado tiene permitido, en la zonificación aplicable por norma de ordenación sobre vialidad, entre otros, el uso de suelo para "MINISÚPER", por lo que se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es el permitido, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Certificado en cita.-----

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 los **Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 13956-151MELU17D de fecha de expedición de veintisiete de abril de dos mil diecisiete**, relativo al inmueble visitado, 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”.-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría 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.-----

4/5

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 declara 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 inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble visitado, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/938/2019
700-CVV-RE-07

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.

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

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/938/2019, 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 Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

5/5

LFS /ACC

