



Expediente: INVEADF/OV/DU/994/2019  
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 [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], y/o Persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/o Ocupante y/o Dependiente y/o Encargada y/o Responsable y/o Administradora del establecimiento denominado [REDACTED] ubicado en Avenida Chapultepec, número cuatrocientos ochenta (480), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México,; atento a los siguientes:-----

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

1.- El once 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/994/2019, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por la C. Adriana Isidro López, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

1/5

2.- El día veintiséis de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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 de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha primero de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía de acreditar su personalidad en la audiencia de ley, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no acreditado el carácter con el que se ostenta, se admitieron las probanzas exhibidas; aunado a lo anterior, 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 diez horas con treinta minutos del día dos de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, mediante la cual se le acreditó su personalidad en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por admitidas y desahogadas las pruebas y por formulados alegatos de forma verbal.-----

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,



Expediente: INVEADF/OV/DU/994/2019

700-CVV-RE-07

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 Alcaldía Cuauhtémoc, 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 que requieren 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.

2/5

**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:

**HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASEGURANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O RESPONSABLE Y/O OCUPANTE Y/O ENCARGADO Y/O POSEEDORA Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE Y/O JUAN CARLOS FAJARDO RIVERA EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, SIENDO ATENDIDO POR EL [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO CON QUIEN ME IDENTIFIQUE E HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA Y EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, PERMITIENDO EL ACCESO A LA SUSCRITA PARA LLEVAR A CABO LAS FUNCIONES DE VERIFICACIÓN OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA DE CRISTAL DE PLANTA BAJA Y ONCE NIVELES EN PLANTA BAJA ES DE USO COMERCIAL Y EN LOS DEMAS NIVELES NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE EL OBJETO LA PRESENTE ES SOLO PARA LA DENOMINACIÓN [REDACTED], SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO CON UN SOLO ACCESO CON DENOMINACIÓN VISIBLE [REDACTED] DONDE AL INTERIOR OBSERVO UN AREA DE COBRO, ANAQUELES EN DONDE ADVIERTO DIVERSAS MERCANCIA COMO DULCES, GALLETAS, PAN, DESECHABLES, LECHE, ACEITE, EMBUTIDOS CIGARROS, TELEFONIA CELULAR, ARTICULOS PARA CELULAR, VINOS Y LICORES, MEDICAMENTOS, ARTICULOS DE LIMPIEZA, HORNOS DE MICROONDAS PARA EL PREPARARADO DE ALGUNOS ALIMENTOS, REFRIGERADORES DONDE AL INTERIOR OBSERVO REFRESCOS, AGUAS, YOGURTH Y CERVEZAS ADEMAS DE CAFETERAS PARA EL PREPARADO DEL CAFÉ ETC, CABE MENCIONAR QUE SE ADVIERTE UNA BODEGA Y UN BAÑO, SIENDO TODO LO OBSERVADO AL MOMENTO. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1. AL MOMENTO EL USO OBSERVADO ES COMERCIAL, EL APROVECHAMIENTO ES DE MINISUPER 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER. 3. LAS MEDICIONES SOLICITADAS SON LOS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (OXO) TODA VEZ QUE ES EL OBJETO DE LA PRESENTE) ES DE 117.78M2 (CIENTO DIECISIETE PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 117.78 M2(CIENTO DIECISIETE PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) 4. SI EL INMUEBLE CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL: NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL INCISO A, B Y C, NO ME ES POSIBLE DESAHOGAR TODA VEZ QUE EL ESTABLECIMIENTO NO CUENTA CON AREA LIBRE FRONTAL 5. DIMENSIONES (METRO LINEALES DE LOS FRENTES DEL INMUEBLE HACIA VIALIDADES CON RESPECTO A LA AVENIDA CHAPULTEPEC TIENE UN FRENTE DE 5.38ML (CINCO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS LINEALES) Y CON RESPECTO A LA LA CALLE COZUMEL TIENE UN FRENTE DE 16.57 ML( DIECISEIS PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS LINEALES). PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A), I,II, III Y IV DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTO.

De lo anterior, se desprende que el uso del suelo utilizado en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "minisúper", en una superficie ocupada por uso de 117.78 m<sup>2</sup> (ciento diecisiete punto setenta y ocho metros cuadrados); 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 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.





Expediente: INVEADF/OV/DU/994/2019  
700-CVV-RE-07

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:-----

VERIFICACION 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 QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, FOLIO 61798-151LOJA16, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA PARA UNA SUPERFICIE DE PREDIO DE 202.545.

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICUATRO DE ENERO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CUAVAP2017-01-2400197632, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA PARA ELGIRO MERCANTILBDE MINISUPER CON VENTA DE VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR EN UNA SUPERFICIE DE 121.67M2.

----- EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como de las 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

3/5

- 1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61798-151LOJA16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis.-
- 2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2017-01-2400197632, con clave de establecimiento CU2017-01-24AVBA00197632, de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecisiete.-----
- 3.- La instrumental de actuaciones, consistentes en todas las actuaciones, dentro del presente procedimiento administrativo y la presuncional legal y humana-----

Siendo importante mencionar, que la única documental que puede ser considerada al momento de emitir la presente determinación, por establecer los usos del suelo que pueden desarrollarse en el establecimiento visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61798-151LOJA16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, a favor del establecimiento visitado, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de septiembre de dos mil diecisiete, 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, folio CUAVAP2017-01-2400197632, con clave de establecimiento CU2017-01-24AVBA00197632, de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación:-----

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61798-151LOJA16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitido en la zonificación HM (Habitacional mixto), que le aplica en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), el



Expediente: INVEADF/OV/DU/994/2019  
700-CVV-RE-07

uso de suelo de "minisúper", en consecuencia se hace evidente que el uso de suelo advertido en el establecimiento visitado, 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, folio 61798-151LOJA16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**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

4/5

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] titular del establecimiento objeto 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.



Expediente: INVEADF/OV/DU/994/2019  
700-CVV-RE-07

**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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] Titular del establecimiento mercantil ubicado en el inmueble visitado, por conducto de su [REDACTED]

**SÉPTIMO.- 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 al calce por duplicado. Conste.-----

5/5

LFS/KRRG

