



En la Ciudad de México, a treinta de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [REDACTED] ubicado en José María Castorena, colonia Jesús del Monte, Demarcación Territorial Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad; mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1. En fecha trece de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2131/2018, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año, por el C. Fernando Altamirano Caballero personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. El diez de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por el 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 quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas de su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3. Con fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual manifestó desahogar la prevención ordenada en autos, al cual le recayó acuerdo de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las trece horas del dieciséis de enero de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/4

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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, sección primera, fracciones I, V, VIII y X 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, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 **Cuajimalpa de Morelos**, 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 todo acto de autoridad requiere 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 y 7 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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como 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:

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.**

2/4

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 relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes **HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA VISITA DE VERIFICACION Y ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL C. VISITADO, QUIEN NOS ATIENDE EN CARACTER DE ENCARGADO Y A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y ASI MISMO HACIENDOLE ENTREGA DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE Y UNA VEZ HABIENDONOS PERMITIDO EL ACCESO, OBSERVO UN INMUEBLE CON DENOMINACION [REDACTED] EN EL CUAL AL INTERIOR SE ADVIERTE AREA DE SERVICIO AL CLIENTE Y PAQUETERIA, ASI MISMO CUENTA CON DIECISEIS CAJAS DECOBRO, CUANTA CON UN AREA ADMINISTRATIVA EN LA CUAL HAY ESCRITORIOS Y COMPUTADORAS, SE ENCUENTRA LA BODEGA CON DIFERENTES PRODUCTOS Y UN AREA DE RECIBO DE LOS MISMOS. HAY UN AREA DE COMEDOR PARA LOS TRABAJADORES, SE ADVIERTEN DIVERSOS PRODUCTOS LOS CUALES SE ENCUENTRAN DIVIDIDOS POR DEPARTAMENTOS COMO LO SON DE ELECTRONICA, ZAPATERIA, BLANCOS, CABALLEROS, DAMAS, TELEFONIA, SALCHICHONERIA, ELECTRODOMESTICOS, ÓPTICA, PERECEDEEROS, FARMACIA Y PERFUMERIA, FRUTAS Y LEGUMBRES, PANADERIA, ALIMENTOS, VINOS Y LICORES, ABARROTES, PRODUCTOS DE LIMPIEZA ENTRE OTROS, CUENTA CON SANITARIOS DIVIDIDOS POR GENERO, ASI MISMO A LA ENTRADA SE ENCUENTRA UN AREA DE BANCO CON DENOMINACION "SCOTIABANK". CABE HACER MENCION QUE EN EL NIVEL SUPERIOR SE ENCUENTRA UN AREA DE GIMNASIO DENOMINADO "SMARTFIT" Y UNA TIENDA DEPARTAMENTAL DENOMINADA "COPPEL", CUENTA CON AREA DE ESTACIONAMIENTO EN SEMISOTANO EL CUAL ES DE USO COMUN PARALOS GIROS MERCANTILES OBSERVADOS EN EL INMUEBLE, SIN CONTAR CON ALGUNA ESPECIFICACION PARA USO DE CHEDRAHUI. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE TIENDA DE AUTOSERVICIO 2. LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE 7384.92 M2 (SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) B). LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 7384.92 M2 (SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 6844.92 M2 (SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 6.56.0 M2 (SEIS PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) E) LA SUPERFICIE DEL AREA LIBRE ES DE 540.0 M2 (QUINIENTOS CUARENTA PUNTO CERO METROS CUADRADOS). EN CUANTO AL PUNTO A - AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y B - AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "TIENDA DE AUTOSERVICIO", el cual se desarrolla en una superficie de





7,384.92 m<sup>2</sup> (siete mil trescientos ochenta y cuatro punto noventa y dos metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el personal especializado en funciones de verificación 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 que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 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." -----*

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 32266-151MAGU14 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, 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, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

3/4

En ese sentido del estudio y análisis del Certificado de mérito, relativo al inmueble visitado, se advierte que al inmueble visitado le son aplicables las zonificaciones Habitacional (H) señalando en su parte conducente lo siguiente:-----

**USOS DEL SUELO**

De conformidad con el "DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL "PROGRAMA" DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS" VIGENTE, PUBLICADO LOS DÍAS 10 DE ABRIL Y 31 DE JULIO DE 1997 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA JOSÉ MARÍA CASTORENA NÚMERO 316, COLONIA JESÚS DEL MONTE, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 21 de febrero de 2014, ÚNICAMENTE en el predio ubicado en Av. José María Castorena número 316, Colonia Jesús del Monte, Delegación Cuajimalpa de Morelos, el aprovechamiento del uso del suelo para la construcción de TIENDA DEPARTAMENTAL (Autoservicio) en 3 niveles (Planta baja, más un nivel con doble altura), con una superficie total de construcción de 18,328.08 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta y un sótano para estacionamiento, con una superficie total de construcción de 10,132.00 m<sup>2</sup> bajo el nivel de banqueta, para una superficie total de construcción de 28,460.08 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 9,163.04 m<sup>2</sup> y proporcionando 3,927.02 m<sup>2</sup> de área libre, esta PERMITIDO.-----

De lo anterior se desprende que el inmueble de mérito tiene permitido el uso del suelo de "TIENDA DE AUTOSERVICIO", en ese sentido y derivado que el personal especializado en funciones de verificación asentó que la actividad que se lleva a cabo en el establecimiento de mérito es de "TIENDA DE AUTOSERVICIO", por lo que se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación está PERMITIDO para el mismo, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 32266-151MAGU14 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil catorce, respecto del inmueble visitado, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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 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 de [REDACTED] observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, 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 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, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

4/4

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

[REDACTED]

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2131/2018, 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 Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

DVDC/ACC

