



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "CHEDRAUI" ubicado en Carretera a Santiago Tepalcatlalpan número 400, Colonia La Concha, Demarcación Territorial Xochimilco, Código Postal 16210, Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos por lo dispuesto en el artículo 99 párrafo segundo de Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México en relación con el artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, atento a los siguientes:-----

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

1.- En fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2189/2018, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por la C. Patricia Murillo Santillán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha diez de agosto dos mil dieciocho, [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual exhibió 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 le previene a efecto de que en un plazo de cinco días hábiles subsane faltas en su escrito, por lo que en fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho se recibe escrito [REDACTED] donde presenta pruebas en alcance, recayéndole acuerdo en el cual se tiene por no presentado el escrito toda vez que el mismo se ingresó fuera de término. -----

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

1/4

----- **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, 37 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 Xochimilco**, 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 inmueble 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, 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 37 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, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:  
CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y HABIÉNDOLO CORROBORADO CON NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, CON FOTOGRAFIA INSERTA EN LA PROPIA ORDEN Y CON EL VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL [REDACTED]

ATENDIDA POR [REDACTED] EN CALIDAD DE ENCARGADO DEL INMUEBLE Y ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE Y LE DICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA. UNA VEZ QUE ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, BRINDÁNDOME TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA COLOR GRIS Y ACCESO TIPO VEHICULAR; SE OBSERVA EN FACHADA LA DENOMINACIÓN [REDACTED] DE FORMA VISIBLE Y LEGIBLE. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA EN PLANTA BAJA UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, ÁREA DE MANIOBRAS PARA DESCARGA DE PRODUCTOS, ÁREA DE ACCESO DE PERSONAL, ÁREA DE BODEGA, ASÍ COMO RAMPAS Y ESCALERAS QUE DAN ACCESO AL PRIMER NIVEL SUPERIOR. EN EL PRIMER NIVEL SUPERIOR SE OBSERVAN DIVERSOS ARTÍCULOS PROPIOS DEL GIRO OBSERVADO, ACOMODADOS POR DEPARTAMENTOS, COMO SON: OPTICA, LÍNEA BLANCA, CABALLEROS, ELECTRODOMÉSTICOS, SALCHICHONERIA, ENTRE OTROS; ÁREA CON DIECINUEVE ESTACIONES DE COBRO, ÁREA DE BODEGA, ÁREA DE OFICINAS, ÁREA DE COMEDOR PARA EMPLEADOS, ÁREA DE SANITARIOS Y ÁREA DE CÁMARAS DE CONGELAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE OBSERVA UN USO DE SUELO DE TIENDA DE AUTOSERVICIO DENOMINADA "CHEDRAUI". 2.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE OCHO MIL VEINTISEIS METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CATORCE MIL SETECIENTOS VEINTISÉIS METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DOCE MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DICE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS LINEALES. E) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE DOS MIL CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS, LOS CUALES SON ÁREA VERDE Y AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO ESTAN SIENDO UTILIZADOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD OBSERVADA. RESPECTO DE LOS PUNTOS A Y B DE LOS SOLICITADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA.----- SIN

2/4

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es de TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una superficie construida de 12,600 m2 (doce mil seiscientos metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser marca Bosch GLM 150, 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 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.-----

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

Las normas que se son aplicables:  
Se requiere al C. SALVADOR GONZÁLEZ MÉNDEZ para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita 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 PRIMERO DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN [REDACTED]

II.- OFICIO DONDE SE EMITE DICTAMEN expedido por SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición SIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRECE, con vigencia de NO SE OBSERVA EL DATO, FOLIO ILEGIBLE, EXPEDIEI [REDACTED]

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

Documentales que además de ser exhibidas 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. -----

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, de las constancias que obran agregadas en autos, se advierte que se encuentran documentales que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado, una es la consistente en la copia cotejada con original del Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, **Folio 29170-151RELU13, de fecha de expedición dos de octubre del dos mil trece**, para el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado: así como **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de [REDACTED] diciembre de dos mil trece, y con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)**, dichos documentos resultan procedentes tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación:-----

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo [REDACTED] de fecha de expedición do: [REDACTED]** i bien es cierto, el mismo no se encuentra vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que, de la propia documental se advierte que la misma fue expedido conforme al **"Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la delegación Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo del dos mil cinco**, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, del que se desprende que el inmueble visitado, tiene acreditado el uso de suelo de Tienda de Autoservicio, se hace evidente que el uso de suelo advertido en el establecimiento visitado, es el acreditado para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionad. -----

3/4

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 Unico de Zonificación de Uso del Suelo. Folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED]** en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que dice-----

*"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, 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 Secretaria 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*

Handwritten blue mark resembling a stylized 'L' or bracket.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2189/2018

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; Areas 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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo de [redacted] esta autoridad determina que [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

4/4

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 comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevo a cabo la visita de verificación.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2189/2018, 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/LFSC

