



En la Ciudad de México, a dos de septiembre de dos mil diecinueve.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a 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 Calle Eucalipto, manzana tres (3), lote cuatro (4), Colonia Garcimarrero, Código Postal 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro 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 INVEACDMX/OV/DU/1300/2019, misma que fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por la C. Nancy Albarrán Martínez, 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 julio 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 veintinueve de julio 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, 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 diez horas del diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia de la C. [REDACTED] quien acreditó su personalidad en el presente procedimiento con el carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada [REDACTED], Titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.

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

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la demarcación territorial Álvaro Obregón, 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:

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

2/4

Constituido plenamente en el domicilio de Benito Ceravolan, dame de ser el correcto por coincidir con nomenclatura oficial y dado por cierto por el visitado. Se y atendido por el [redacted] a quien entrego en propia mano original de orden de visita de verificación, carta de derechos y carta cortesía JARUA. Hago constar lo siguiente: Se trata de un establecimiento con demarcación [redacted] a cual se lee en fachada en un inmueble de planta baja y tres niveles. al acceder observo se trata de un establecimiento con un área destinada a la venta de abarrotes como galletas, productos de limpieza, frituras, hay un área de refrigeración en donde se venden agua, refrescos, lácteos y cerveza, un arca de café y hot dogs y snacks, hay un área de cajas en momento de atender por una persona en donde se observa venta de dulces, cigarras, y vinos y licors. Con un área de hot dogs y áreas de banca. Con respecto al objeto y alcance de la visita de visita se describe lo siguiente: 1.- El pavimento observado es de minisuper. 2.- La actividad observada al interior del inmueble es de minisuper. 3.- Las mediciones son las siguientes: a) la superficie del predio es de determinar pero no se tiene acceso, pero si la superficie del predio correspondiente al establecimiento es de 128.00 m<sup>2</sup> (ciento veintiocho punto seis metros cuadrados). b) la superficie destinada para el aprovechamiento en el interior del inmueble es de 128.00 m<sup>2</sup> (ciento veintiocho punto seis metros cuadrados). 4.- El inmueble cuenta con área libre frontal. a) la distancia del alineamiento al paramento de la edificación es de 3 metros. b) y c) no se pueden determinar. 5.- Las dimensiones de los frentes del inmueble hacia la calidad es de 19.30 m (diecinueve punto treinta). El punto A y IV han sido descritos en el apartado correspondiente.

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de "Minisúper", en 128.6 m<sup>2</sup> (ciento veintiocho punto seis 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:

Almuerzo se exhibe en copia simple certificada de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha 14 de diciembre del 2010, con folio [redacted] para el domicilio Eucalipto esquina Santa Lucía Manzana 3 lote 4, colonia Garcimarrero, C.P. 01210, Álvaro Obregón. Se exhibe original de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto expedido por la Secretaría de desarrollo económico con folio [redacted] de fecha 20 de julio del 2010, con giro de minisuper, con vigencia permanente para el domicilio que nos ocupa.



En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 373 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."-----*

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que se tomara en cuenta para efecto de emitir la presente resolución administrativa, es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio [REDACTED], cadena de verificación FM8YYZZ4VP1YmfjnTQIKAw==**, con fecha de expedición del diez de julio de dos mil diecinueve, cuya vigencia es posterior a la ejecución de la práctica de la visita de verificación. Emitido a favor del inmueble ubicado en Av. Santa Lucia, número 1059, Colonia Garciamarrero Norte, Código Postal 01510, Demarcación Territorial Álvaro Obregón; predio diverso al señalado en la orden de visita de verificación. No obstante ello, tomando en consideración los puntos de referencia asentados en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación información que fue distinta mediante consulta en el sistema de información geográfica publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y en estricto cumplimiento a los principios de mayor beneficio y buena fe establecidos en los artículos 17 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 32 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México, respectivamente, para efectos de la presente resolución esta autoridad tiene la convicción que el certificado en cita ampara el uso de suelo desarrollado en el establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación, por lo que del estudio y análisis de dicho Certificado se desprende que el inmueble visitado tiene permitido en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) 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.-----

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 Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio [REDACTED], cadena de verificación FMYZZ4VP1YmfjnTQIKAw==**, con fecha de expedición del diez de julio de dos mil diecinueve, 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-----

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], [REDACTED] Titular 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.-----

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 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], [REDACTED] Titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su Apoderada Legal, la C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED] [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, el cual se ubica en Calle [REDACTED]-----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/1300/2019 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 al calce por duplicado. Conste.-----

LFS/JRM/JD/16/JMG