



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3389/2018**

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "Farmacia Karla", ubicado en Río Guadalupe esquina Puente Metlac, Colonia Puente Colorado, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintitrés de agosto 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/3389/2018, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año por la servidora pública Rodríguez Puebla Nancy del Carmen, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [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 cinco de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se le acreditó su calidad en su carácter de propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas 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 cuarenta y cinco minutos del día veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal. -----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La 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 y 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, 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 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 Decimo 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, 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 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 Delegación Álvaro Obregón y Normas de 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 6 y



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3389/2018

7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

**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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

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

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 término 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:

- 1.- Instrumento Notarial 118,377 (ciento dieciocho mil trescientos setenta y siete), pasado ante la fe del Notario Público número 151 (ciento cincuenta y uno) del Distrito Federal, del cual se desprende el contrato de compraventa del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 2.- Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio AOAVAP2015-05-2100144124, de fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 3.- Licencia de Uso de Suelo, número de folio 03154, de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

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:

ME CONSTITUI EN EL INMUEBLE POR OBJETO CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO PORQUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO Y LA FOTOGRAFÍA INSERTA EL C. [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA, SOLICITANDO EN PRIMERA INSTANCIA SER ATENDIDO POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O ENCARGADO Y /O RESPONSABLE Y /O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PERMITIENDOME EL ACCESO AL LUGAR DONDE REALIZO UNA INSPECCION OCULAR PARA EL DESAHOGO DE LA PRESENTE ACTA EN DÓNDE AL MOMENTO DE LLEVERSE ACABO OBSERVÉ LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN LOCAL COMERCIAL DENOMINADO FARMACIA KARLA ACCESO CORTINA METALICA COLOR VERDE UBICADO EN PLANTA BAJA, AL INTERIOR OBSERVO ANAQUELES CON PRODUCTOS DE FARMACIA, PAPAS GALLETAS Y REFRIGERADORES CON REFRESCOS ASI COMO UNA MAQUINA TRAGAMONEDAS, RESPECTO A LOS NUMERALES REQUERIDOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- LOS NIVELES SON PLANTA BAJA Y TRES NIVELES EL LOCAL ESTA EN PLANTA BAJA, 2.-EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE FARMACIA Y VENTA DE PRODUCTOR DIVERSOS ABARROTOS 3.- RESPECTO A LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES REQUERIDAS MANIFIESTO: A) DEL INMUEBLE ES DE 55 M2; B) LA UTILIZADA ES DE 55 M2; C) LA CONSTRUIDA ES DE 55 M2; - D) LA ALTURA ES DE 3 METROS LINEALES;- E) EL AREA LIBRE NO SE OBSERVA A- NO EXHIBE CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES; B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL C.- NO EXHIBE DOCUMENTOS NECESARIOS PARA EJERCER SU DERECHO.



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3389/2018**

En virtud de lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, hizo constar que al momento de la visita de verificación observó un inmueble consistente en planta baja y tres niveles, el local está en planta baja, el uso del suelo es de farmacia y venta de abarrotes, el inmueble es de 55 m<sup>2</sup> (cincuenta y cinco metros cuadrados), la utilizada es de 55 m<sup>2</sup> (cincuenta y cinco metros cuadrados) y la superficie construida es de 55 m<sup>2</sup> (cincuenta y cinco metros cuadrados), superficies que se determinaron 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.-----

Por lo que de conformidad con lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita resulta incongruente ya que el inmueble no puede tener una superficie de 55 m<sup>2</sup>, (cincuenta y cinco metros cuadrados) si solo el local en donde se presta el servicio de farmacia y tienda de abarrotes es de 55 m<sup>2</sup> (cincuenta y cinco metros cuadrados) y el mismo personal especializado en funciones de verificación describe un inmueble de planta baja y tres niveles, de donde se desprende que la superficie construida es mayor a la señalada en el acta de visita, sin embargo estos datos no nos permiten determinar si la persona visitada cumple con lo previsto por el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, mismo que señala: -----

Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.--

Por lo que la falta de precisión en lo asentado en el acta de visita de verificación no nos permite determinar si la prueba documental consistente en el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio AOAVAP2015-05-2100144124, fecha veintiuno de mayo de dos mil quince, cumple con el texto del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, es decir, si el establecimiento mercantil con giro de farmacia y venta de abarrotes se encuentra operando en una fracción de la vivienda, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación de este Instituto omite precisar el uso que se le da a los otros niveles del inmueble y por otro lado tampoco nos permite determinar si excede el 20%, de la superficie.-----

Por otro lado de las pruebas aportadas por la visitada durante el procedimiento, específicamente de las marcadas con los numerales 2 y 3 consistentes en Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio AOAVAP2015-05-2100144124, fecha veintiuno de mayo de dos mil quince en donde se observa que la superficie en que se presta el servicio es de 30 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados), y la Licencia de Uso de Suelo, número de folio 03154, de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y cinco señala que la superficie ocupada es de 30.00 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados), superficie total construida es de 31:00 m<sup>2</sup>, (treinta y un metros cuadrados) y la superficie total de uso comercial es de 30:00 m<sup>2</sup>, (treinta metros cuadrados), estos datos tampoco concuerdan con lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en acta de visita, -----

En razón de lo anterior, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, toda vez que las superficies asentadas por el personal especializado en funciones de verificación, no corresponden con la datos de las documentales aportadas durante el procedimiento.-----



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3389/2018**

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción III 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 calificar 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.-** Se resuelve poner fin al procedimiento, ante la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la ciudadana [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a los ciudadanos [redacted] y/o [redacted] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted] número [redacted] Colonia [redacted] Delegación [redacted] en esta Ciudad.

**SEXTO.-** En cumplimiento al resolutivo anterior, 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió la ~~Licenciada Maira Guadalupe López Olvera~~, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.

OV/M.MOR