



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1330/2019

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada [REDACTED]

[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 ubicado en calle Plutarco Elías Calles número 1362, colonia El Prado, demarcación territorial Iztapalapa, Ciudad de México, denominado "OXXO", remitido mediante oficio INVEADF/DVMAC/3233/2019, de veintiocho de junio de dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. El veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1330/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Alberto Espindola Martínez, 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 julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, ocurso al que le recayó acuerdo de 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 presentarlas en original o copia certificada en la audiencia de ley misma que se desarrolló a las once horas con cuarenta y cinco minutos del cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del [REDACTED] quien acreditó su personalidad en su carácter de representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desanogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/5

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, 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, del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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, 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

DVG/APM

✓



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1330/2019

Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 7, 14, fracción IV, 35, 48, 49, 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 Demarcación Territorial **Iztapalapa**, así como a las Normas Generales de 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, en tal virtud se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de legalidad, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, 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: -----

"...1 el aprovechamiento observado es de minisuper. 2. al interior se observa establecimiento con venta de productos de abarrotes 3. las mediciones son: a) no es posible determinar la superficie del predio por no tener acceso a la totalidad del mismo b) la superficie ocupada al interior es de 83.52 m² (ochenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados) 4.- El inmueble no cuenta con área libre frontal por lo que los incisos a) b) y c) no se pueden determinar. 5.- la dimension sobre ermita Iztapalapa de la fachada hacia vialidad 5.00 mts (cinco metros lineales) y de frente la fachada del establecimiento son 9.00 mts (nueve metros lineales)..." (Sic)

2/5

De lo anterior, se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "minisuper", en una superficie ocupada de 83.52 m² (ochenta y tres punto cincuenta y dos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen un valor probatorio pleno.-----

Asimismo el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

"original de certificado de acreditación de uso por derechos adquiridos folio 21240 de fecha 23/04/1998, para el domicilio de merito, con uso de suelo para tienda de abarrotes con venta de vinos y licores donde se convalidan derechos legítimamente adquiridos, vigencia permanente fecha en que se expide 6 de mayo de 1998, Exhibe copia simple de aviso de ingreso al Sistema electrónico de avisos y permisos de establecimientos mercantiles, de aquellos que operan con declaración de apertura para en lo sucesivo funcionen con aviso para operar establecimiento mercantil con giro de bajo impacto, folio IZTAVRG2017-05-0300207187 fecha 03 de Mayo de 2017, para el domicilio de merito, superficie 100.18 m2 giro mercantil tienda de abarrotes o miscelaneas con venta de vinos y licores, vigencia permanente..." (Sic)

Documentales que también fueron exhibidas, como pruebas en copia certificada e impresión digital respectivamente, 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 al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

- 1.- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600480/1998, de fecha de expedición seis de mayo de mil novecientos noventa y ocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo

JG/STAPM



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1330/2019

Urbano y Vivienda.-----

- 2.- Impresión digital del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, de fecha tres de mayo de dos mil diecisiete, folio IZTAVREG2017-05-0300207187, del que se advierte la Declaración de Apertura del establecimiento mercantil, folio 0784, de fecha de expedición veintiuno de mayo de dos mil uno. -----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el diez de julio de dos mil diecinueve, suscrito por el [REDACTED] del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, consecuentemente las mismas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación, sin que además se desprendan argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que emitir pronunciamiento al respecto, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento. -----

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada en autos del presente procedimiento, que puede considerarse aplicable a la presente materia, porque establece la actividad que puede desarrollarse en el inmueble visitado es el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 21240, de fecha de expedición seis de mayo de mil novecientos noventa y ocho**, del cual se desprende que tenía una vigencia permanente, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para los efectos de la presente resolución, considerando que la actuación del visitado se encuentra sujeta al principio de buena fe, de conformidad con el artículo 32, 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. ---

3/5

Una vez precisado lo anterior, se desprende que de conformidad con la **documental previamente señalada**, se determina que el inmueble materia del presente procedimiento tiene permitida la actividad de "minisúper"; toda vez, que el aprovechamiento del inmueble de referencia se realiza con anterioridad a la entrada en vigor y obligatoriedad del **Programa de Desarrollo Urbano para Iztapalapa**, por lo que se convalidan derechos legítimamente adquiridos, lo anterior de conformidad con los principios señalados en los artículos 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entonces resulta evidente que la actividad observada en el establecimiento visitado, se encuentra permitida. -----

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 Programa referido, en relación con los artículos 3, fracción XXV, 43, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158, fracción III, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que para mayor referencia a continuación se citan:-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

"Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación 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 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

JVG/APM



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1330/2019

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.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

"**Artículo 21.-** ... -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción."-----

"**Artículo 158.-** Los certificados de zonificación se clasifican en:

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del 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, en relación con el artículo 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos: -----

4/5

-----**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 a la actividad y superficie observadas en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación se determina que la persona moral denominada [REDACTED] -----

[REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad a esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento, 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.- 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 representante legal [REDACTED] /o a los CC. [REDACTED]

BTG/APM



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1330/2019

_____ personas autorizadas dentro del
presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado
en _____

SEXTO.- 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.--

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto 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--

5/5

DYG/APM