



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1417/2019

En la Ciudad de México, a veinticuatro 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 establecimiento con denominación "Oxxo", ubicado en Playa Roqueta, número 147, colonia Marte, código postal 08830, demarcación territorial Iztacalco, Ciudad de México, atento a los siguiente:-----

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

1.- El veintiséis de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento de mérito, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1417/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Carlos C. Valdivinos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha once de julio dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] por el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visitas de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de treinta de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló el nueve de septiembre de dos mil diecinueve, a las diez horas, diligencia en la que se acreditó la personalidad del C. [REDACTED] como representante legal de la persona moral [REDACTED], en su carácter de titular del establecimiento visitado, teniéndose por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizadas a las personas señaladas, así mismo, se tuvieron por desahogadas las documentales admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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 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, 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, 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

U



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1417/2019

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 Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial **Iztacalco**, 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 6 y 7, la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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 legalidad, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la citada Ley.-----

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:-----

2/5

"...1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO; 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR; 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 512 M2 (QUINIENTOS DOCE METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE DESTINADS PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 125.76M2 (CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS)..."(Sic)

De lo anterior, se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento visitado es de "minisúper", en una superficie de uso de 125.76 m² (ciento veinticinco metros punto setenta y seis centímetros cuadrados), superficie que se determinó empleando telemetro digital, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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.-----

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

"...EXHIBE COPIA CERTIFICADA DE CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS; DE FECHA 20 DE OCTUBRE DE 2003, CON NÚMERO DE FOLIO 57745, CON VIGENCIA PERMANENTE..."(Sic)

Documental que fue exhibida en copia certificada durante la visita de verificación y durante la substanciación del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción V 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; la cual se hace consistir en la que a continuación se cita: -----

- 1.- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del entonces Gobierno del Distrito Federal, folio 312580 y folio de ingreso 57745, de fecha

N



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1417/2019

de ingreso veinte de octubre de dos mil tres.-----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto por el C. [REDACTED] en fecha once de julio de dos mil diecinueve, 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 analizaran 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 los usos del suelo que pueden desarrollarse en el inmueble visitado es el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del entonces Gobierno del Distrito Federal, folio 312580 y folio de ingreso 57745, de fecha de ingreso veinte de octubre de dos mil tres**, del cual se desprende que tiene una vigencia permanente y que no requiere revalidación siempre que no se deje de ejercer el uso otorgado, en términos de lo previsto en el artículo 158, fracción III, párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, mismo que a la letra señala:-----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos...

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 virtud de lo anterior, esta autoridad determina tomar en cuenta el certificado referido, para los efectos de la presente resolución, esto con el fin de no causar un menoscabo de situaciones jurídicas constituidas en favor del gobernado a efecto, de que se respete el hecho adquisitivo del derecho constituido que fue otorgado a través del **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del entonces Gobierno del Distrito Federal, folio 312580 y folio de ingreso 57745, de fecha de ingreso veinte de octubre de dos mil tres** y considerando que el ocurso actúa en el presente procedimiento con probidad y en cumplimiento a los principios de legalidad, imparcialidad y buena fe con que actúa esta autoridad, de conformidad con los artículos 5, 6 y 32, primer párrafo, 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 y bajo la apariencia del buen derecho.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado en estudio, se desprende que el inmueble visitado tiene permitido, para desarrollar la actividad de comercio, en una superficie a ocupar de 400 m2 (cuatrocientos metros cuadrados), mayor a la superficie observada al momento de la visita de verificación que era de 125.76 m2, (ciento veinticinco metros punto setenta y seis centímetros cuadrados), por lo que se hace evidente que la actividad desarrollada en el inmueble que nos ocupa, así como la superficie ocupada para el desarrollo de la actividad son las permitidas, en términos del Certificado en cita.-----

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 de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del entonces Gobierno del Distrito Federal, folio 312580 y folio de ingreso 57745, de fecha de ingreso veinte de octubre de dos mil tres**, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1417/2019

de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"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 Secretaría 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, 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 observada que se desarrollaba en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observó 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.-----

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 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, en términos del artículo 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. --

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por medio de su Representante Legal, el C. [REDACTED] v/o a los CC. [REDACTED]

N



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1417/2019

autorizados en el presente procedimiento. en el domicilio ubicado en Ciudad de México.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió la Licenciada Maíra 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.

MAZR/RSLT/PM