



En la Ciudad de México, a veinte de marzo de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Xola, Numero mil doscientos tres (1203), Colonia Narvarte, Código Postal cero tres mil veinte (03020), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con denominación [REDACTED] remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/33/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes: -----

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

1.- El veintitrés de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/180/2020, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el Servidor Público Fernando Ramos Díaz, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día diez de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] en carácter de Apoderada Legal de la sociedad denominada [REDACTED], Titular del Establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideraron 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 trece de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.-----

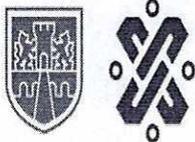
3.- El día seis de marzo de dos mil veinte a las diecisiete horas tuvo verificativo a audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la C. [REDACTED] en carácter de Apoderada Legal de la sociedad denominada [REDACTED], Titular del Establecimiento visitado, teniéndose por acreditada la personalidad, por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/6

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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, sección primera, fracciones V y X, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/180/2020

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 Alcaldía Benito Juárez, así como a las 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 7, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

1.- 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:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON COMENCLATURA OFICIAL Y CON LA C. VISITADO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y SE LE HACE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE, ACTO SEGUIDO, NOS BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE, PERMITIÉndonOS EL ACCESO, EN DONDE OBSERVO UN LOCAL COMERCIAL DE UN NIVEL, EN DONDE SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN 7 ELEVEN, Y EN CUYO INTERIOR SE ADVIERTE UN ÁREA DE CAJA CON MOSTRADOR, ANAQUELES DE EXHIBICIÓN DE PRODUCTOS, ÁREA DE PREPARADO DE CAFE Y SNAKS, REFRIGERADORES, SANITARIO PARA EMPLEADOS Y BODEGA DE ALMACENAJE. SE ADVIERTEN PRODUCTOS COMO, ABARROTES, BOTANAS, GALLETAS, PAN, REFRESCOS, CERVEZA, BEBIDAS ALCOHÓLICAS FRUTAS Y VERDURAS. AL MOMENTO SE ENCUENTRAN DOS TRABAJADORES. EN CUANTO A LOS PUNTOS INDICADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1. EL APROVECHAMIENTO ES DE MINISUPER. 2. SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE VENTA DE PRODUCTOS EN TIENDA DE CONVENIENCIA. 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) 145.0MM2, B) SUPERFICIE UTILIZADA 145.0MM2. 4. NO CUENTA CON ÁREA FRONTAL. 5. FRENTE HACIA XOLA 9.30M., HACIA DIAGONAL SAN ANTONIO 16.31M2 Y HACIA ANAXÁGORAS 14.10M2 EN CUANTO A LA LITERAL A, SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

2/6

De la descripción anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el establecimiento visitado es de Minisúper, en una superficie destinada para el aprovechamiento de 145 m² (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, 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 lo previsto en 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, manifestaciones que cuentan con pleno valor probatorio.

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



I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA Y UNO DE MARZO DEL DOS MIL OCHO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS DESPUÉS DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO ZALU1493408, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA USO DE MINISUPER EN UNA SUPERFICIE DE 150.00M2.

En ese contexto, cabe precisar que la documental ante citada, además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue presentada durante la sustanciación del presente procedimiento, en dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, mismas que serán valoradas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1. Documental publica consistente en original del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, folio ZALU1493408, de fecha de expedición treinta y uno de marzo de dos mil ocho, para el inmueble visitado, con una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el día primero de abril de dos mil diez, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual coincide plenamente con la imagen de dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II 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, con el que se acredita la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, del cual esta autoridad emitirá pronunciamiento en párrafos subsecuentes.-----
2. Documental publica consistente en original del Aviso de Declaracion de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 0800, de fecha treinta de octubre de dos mil ocho, con vigencia indefinida, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con el que se acredita el giro a realizar en el inmueble citado es de Minisúper en una superficie de 150 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados), con denominacion "7 ELEVEN".-----
- 3.- Documental publica consistente en 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 veintidós de junio de dos mil doce folio BJAVERG2012-06-22-00053207, clave del establecimiento BJ2012-06-22VBA-00053207, con vigencia permanente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con el que se acredita el ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos (SIAPEM), de la Declaración de Apertura probanza descrita en el numeral inmediato anterior.-----

Verificación que se llevó a cabo respecto al numeral tres y que encuentra sustento, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos ésta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el

3/6



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/180/2020

artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado antes mencionado, se desprende que tenía vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el primero de abril de dos mil diez, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 0800, de fecha treinta de octubre de dos mil ocho, con vigencia indefinida, durante la vigencia del Certificado de referencia, en consecuencia se hace evidente que la misma, es permitida para el inmueble de mérito, de conformidad con el certificado antes mencionado.

En ese sentido, del Certificado antes referido, se advierte que la zonificación que le corresponde al establecimiento de cuenta, en términos del PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), es HO6/20/Z (Habitacional con Oficinas 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), de acuerdo con la norma de ordenación sobre vialidad, de la que se desprende que el inmueble que nos ocupa, tiene permitida la **actividad de "Minisúper", en una superficie a ocupar de 150.00 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados)**, en consecuencia, se hace evidente que la actividad observada en el establecimiento objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, es la permitida para el mismo, de conformidad con el Certificado antes mencionado, amén de que el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que en el inmueble de mérito se desarrollaba la **actividad de "Minisúper" en una superficie de 145 m² (ciento cuarenta y cinco metros cuadrados)**.

4/6

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto al uso permitido en el establecimiento, observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo Especifico folio ZALU1493408, de fecha de expedición treinta y uno de marzo de dos mil ocho, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

"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. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/180/2020

que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal".-

"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, 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 a la actividad desarrollada en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el establecimiento; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

5/6

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 determinación administrativa a la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento visitado, por conducto de su apoderada legal la C. [REDACTED] v/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED] personas autorizadas en el presente asunto en el domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en Avenida [REDACTED] número [REDACTED], (entrada por la calle [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código postal [REDACTED] en esta Ciudad.-----

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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/180/2020

verificación, para la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del referido reglamento.

SEPTIMO.-CÚMPLASE.

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

Elaboró:
Lic. Lilitana Amaranta Rosales Leviz
Líder Coordinador de Proyectos de Levantamientos de Clausura "C"

Supervisó:
Lic. Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector de Trámite y Cumplimientos