



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/247/2020

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa citado al rubro, instruido respecto del establecimiento mercantil denominado "7-Eleven México", sociedad anónima de capital variable, localizado en el inmueble ubicado en calle Tokio, número sesenta y seis (66), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil seis cientos (06600), en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -

----- RESULTANDOS -----

1. El veinticuatro de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/247/2020, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Rafael Pérez Canales, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. El once de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la [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, ocurso al que le recayó acuerdo de catorce de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se le solicitó que el día de la audiencia de ley, presentara original o copia certificada del documento que acredita la personalidad ostentada, para el efecto de acordar lo conducente; una vez seguida le secuela procesal, siendo las diez horas del diez de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de la promovente, quien acreditó su personalidad en carácter de representante legal de la [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos.-----

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

----- CONSIDERANDOS -----

PRIMERO.- Esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es legalmente competente para resolver el presente procedimiento de verificación administrativa y, en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; con apoyo en lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 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 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, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/247/2020

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, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como a las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, derivado del objeto de la orden de visita de verificación y del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, 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 en términos de lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; ambas de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos y 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, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

"...1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISÚPER, 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISÚPER. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR, TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE OCHENTA Y CINCO METROS ..."(Sic). -----

De lo anterior se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "Minisúper", en una superficie ocupada de ochenta y cinco metros cuadrados (85 m²), la cual, se determinó empleando teodolito 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 en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto 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; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario. -----

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

"...MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DE SUELO ESPECÍFICO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE JULIO DE DOS MIL TRES, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 38377, EMITIDA PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA USO DE VENTA DE ABARROTES. -----

II.- 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, EXPEDIDO POR SEDECO (SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE JULIO DE DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: CUAUVREG2012-05-0200049096, EMITIDO PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, VON DENOMINACIÓN 7 ELEVEN MÉXICO S.A. DE C.V., CON GIRO DE MINISÚPER....." (Sic)-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/247/2020

En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona moral visitada en la oficialía de partes de este Instituto, el once de febrero de dos mil veinte, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada; escrutinio del cual se desprende que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

En tal virtud, se da cuenta de las constancias de autos, consulta de la cual se advierte que, respecto de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, aquellas que factiblemente guardan relación con el objeto de la visita de verificación y con los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación son las subsecuentes: -----

- 1.- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido en fecha cinco de febrero de dos mil veinte, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, folio: 4058-151CACA20D.-----
- 2.- Aviso de Modificación de aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto de fecha ocho de febrero de dos mil veinte, folio CUAVACT2020-02-1000294155, clave de establecimiento CU2012-05-02AVBA-00049096.-----
- 3.- Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de aquellos que funcionan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto, de fecha dos de mayo de dos mil doce, folio CUAUVREG2012-05-02-00049096, clave de establecimiento CU2012-05-02AVBA-00049096.-----
- 4.- Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 02275, con fecha de sello de recepción treinta de octubre de dos mil tres. -----
- 5.- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha dieciocho de julio de dos mil tres, número de folio 38377. -----

Mismas que se valoran en términos de los artículos 327, fracción II, III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, respectivamente, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7.-----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha dieciocho de julio de dos mil tres, número de folio 38377**, lo anterior es así, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México para el inmueble materia del presente procedimiento; certificado del cual se desprende que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de julio de dos mil cinco, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/247/2020

embargo, la persona visitada acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber ingresado **Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 02275, con fecha de sello de recepción treinta de octubre de dos mil tres**, durante la vigencia del Certificado que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para demostrar el hecho concreto por conocer, 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.-----

Precisado lo anterior, del análisis realizado al Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que, conforme al **Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc**, vigente al momento de la solicitud del certificado en estudio, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días siete y diez de abril de mil novecientos noventa y siete; al predio de referencia le aplico la zonificación HM6/35/90, en donde el aprovechamiento de "VENTA DE ABARROTES" en una superficie a ocupar de noventa metros cuadrados (90 m2) se encuentra permitido; por su parte, de un estudio realizado a la tabla de usos del suelo del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc**, se desprende que del mismo modo, en el inmueble materia del presente procedimiento, está permitida la actividad de "Minisúper". Consecuentemente se pone de manifiesto que, con la prueba en estudio, la moral visitada acredita que tanto la actividad ejecutada así como la superficie ocupada por el establecimiento visitado se encuentran permitidas al amparo de los instrumentos de planeación de referencia. -----

Atento a lo anterior, esta autoridad materialmente jurisdiccional determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En ese contexto a la luz de lo hasta aquí expuesto, esta autoridad determina que la persona visitada cumplió con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días siete y diez de abril de mil novecientos noventa y siete, así como, con lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos, 21, párrafo cuarto y 158, fracción I, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los dispositivos legales siguientes: -----

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 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

En todo acto jurídico traslativo de dominio relacionado con inmuebles ubicados en el Distrito Federal, previo a su otorgamiento ante notario público, es requisito indispensable que el fedatario obtenga de la Secretaría el certificado único de zonificación o certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, de igual forma, se hará constar la inscripción correspondiente en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano."-----

"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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/247/2020

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 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.-----

"Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie 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 que los prohibió."-----

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:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna...-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor"-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 87, fracción I, 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; ambas de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; se resuelve en los términos siguientes:-----

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.-----

2

