EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2020

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", localizado en el inmueble ubicado en Sullivan, número ciento cincuenta y nueve (159), colonia San Rafael, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cuatrocientos setenta (06470), en la Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------

---

---------- **R E S U L T A N D O S** ----------

---

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/257/2020, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Héctor Diego Santos Medina, 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 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, ocurso al que le recayó acuerdo de catorce de febrero de dos mil veinte, a través del cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, así mismo se le requirió 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 once horas con treinta minutos del trece 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 ciudadana [redacted] quien acreditó su carácter de representante legal de la persona moral denominada [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: ----------

---

---------- **C O N S I D E R A N D O S** ----------

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 y 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, 53, apartado B, numeral 3, inciso b, fracción III y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Publica de la Ciudad de México; 3, 5, 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; 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; 2, 3 fracción VII, 5, fracción II, inciso f), 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, 4, 14, fracción IV, 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, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación **Cuauhtémoc,** y 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, así como, 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, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de funcionalidad, simplificación, precisión, legalidad e imparcialidad, consagrados en los artículos 5 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, asento en la parte conducente lo siguiente: ----------

---

"...1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO Y PARA LLEVAR. 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) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS ..." (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 ciento treinta metros cuadrados (130 m^2), la cual, se determinó empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, 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 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: ----------

---

"... I. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICO EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL CINCO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN , FOLIO 48120; CLAVE: M7400680/2005; EXPEDIDO A FAVOR DEL ESTABLECIMIENTO EN COMENTO....
... II. AVISO DE INGRESO AL SISTEMA ELÉCTRONICO 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, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE ABRIL DE DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: CUAVREG2012-04-23-00048268..." (Sic)

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

Carolina 135, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700

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 los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación son las subsecuentes: ----------

---

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha de expedición cinco de febrero de dos mil veinte, con número de folio 4073-151CACA20D. ----------

---

2.- Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, de ocho de febrero de dos mil veinte, con folio CUAVACT2020-02-1000294151, clave de establecimiento CU2012-04-23AVBA-00048268. ----------

---

3.- Original de Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de veinte de septiembre de dos mil cinco, con número de folio 48120. ----------

---

4.- Original del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 1363, de catorce de marzo de dos mil seis. ----------

---

5.- Impresión 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, folio CUAVREG2012-04-23-00048268, clave del establecimiento CU2012-04-23AVBA-00048268, de veintiuno de abril de dos mil doce. ----------

---

Tocante a las documentales consistentes en el **Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 1363, de catorce de marzo de dos mil seis,** y el **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 CUAVREG2012-04-23-00048268, clave del establecimiento CU2012-04-23AVBA-00048268, de veintiuno de abril de dos mil doce**, mismos que se valoran en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7, toda vez que se tratan de documentos registrados en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles establecido por la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México; es de señalar, que para el caso que aquí se analiza, no cumplen con los requisitos de idoneidad, y por ende no resultan ser suficientes para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita; tal afirmación se colige en virtud de que en la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, dichas instrumentales solo adquieren eficacia probatoria si son adminiculadas con otras probanzas relacionadas con el alcance del acto administrativo en cita, tal y como lo es, un Certificado de Zonificación, en cualquiera de las clasificaciones señaladas en el artículo 158 fracciones I y II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; hipótesis bajo la cual, de conformidad con el párrafo tercero, del dispositivo legal en cita, su valor probatorio se constreñiría a acreditar haber ejercido el derecho conferido para ejecutar las actividades para las que se expiden los certificados de cuenta; circunstancia que será motivo de análisis con posterioridad ya que en el

presente asunto por sí mismas únicamente acreditan en su caso, el cumplimiento de las normas en materia de establecimientos mercantiles, y no así que la actividad desarrollada y el aprovechamiento de la superficie asentadas en el acta de visita de verificación, sean las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente al momento de la visita de verificación, que son precisamente las obligaciones sujetas a revisión en el presente procedimiento. ----------

---

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, de veinte de septiembre de dos mil cinco, con número de folio 48120**, mismo que se valora 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, toda vez que se trata de un documento expedido por servidor público en el ejercicio de sus funciones, 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: ----------

---

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ----------

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.*

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ----------

---

Articulo 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; ----------

---

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. ----------

---

(...) ----------

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. ----------

(...) ----------

Carolina 152, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377000

En tal virtud, del certificado en estudio se advierte que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiuno de septiembre de dos mil siete, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin 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 el **Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, folio 1363, de catorce de marzo de dos mil seis**, toda vez que fue tramitado 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. ---

---

Ahora bien, del análisis realizado al Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de veinte de septiembre de dos mil cinco, con número de folio 48120, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que conforme al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc,** publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, los días siete y diez de abril de mil novecientos noventa y siete, al inmueble visitado le aplica la zonificación HC6/35, en donde el aprovechamiento de "Venta de Abarrotes", se encuentra permitido, en una superficie a ocupar de ciento trece metros cuadrados (113 m²), según la norma particular para la colonia o zona; por su parte, de un estudio realizado a la tabla de uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación 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 la actividad ejecutada en el establecimiento visitado se encuentra permitida al amparo de los instrumentos de planeación de referencia; no obstante lo anterior, del acta de visita de verificación, se desprende que la superficie del establecimiento visitado en la cual se desarrolla la actividad de "Minisúper" es de ciento treinta metros cuadrados (130 m²), **resultando evidente que si bien la actividad ejercida está autorizada, la superficie en la cual se desarrolla excede por diecisiete metros cuadrados (17 m²) la superficie máxima permitida,** de conformidad con las disposiciones específicas determinadas en el certificado de cuenta para el inmueble en comento; por lo que esta autoridad concluye que el establecimiento materia del presente procedimiento administrativo, infringe las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en contravención de lo dispuesto en los artículos 43 y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos 21 párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente sancionar a la persona moral denominada "7-Eleven México", sociedad anónima de capital variable, con motivo de la infracción administrativa antes señalada, en su carácter de titular del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento. ----------

---

Del mismo modo es importante precisar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, al inmueble objeto del presente procedimiento administrativo, le aplica la zonificación HO/10/30/Z (Habitacional con Oficinas, 30% mínimo de área libre y densidad Z), por lo que de acuerdo a la NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 11 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES, de las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal, publicadas en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el ocho de abril de dos mil cinco, precisa que para la zonificación HO (Habitacional con Oficinas), la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación; por lo que no puede desarrollar la actividad observada al momento de la visita verificación, en una superficie mayor a la que resulte de restar a la superficie total del predio el área libre permitida; para una mayor claridad de lo señalado

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700

es necesario citar la norma de referencia, en cuya parte de interés establece lo siguiente: ----------

> *"... NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 11 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES* ----------
>
> *Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 08 de abril de 2005.* ----------
>
> *(...)* ----------
>
> *En zonificaciones HO, HM, E y para tiendas de autoservicio, tiendas departamentales y centros comerciales, la literal corresponde a las densidades A: Alta, M: Media, B: Baja, MB: Muy Baja, R: Restringida Y Z: Zonificación, con la siguiente clasificación:* ----------
>
> *Donde aplique A y Z = la superficie para los conjuntos comerciales será de acuerdo al uso, niveles y área libre permitida en la zonificación..."* ----------

---

No pasa inadvertido para esta autoridad que en las documentales ofrecidas por la persona visitada en su escrito de observaciones, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 4073-151CACA20D, y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, con número de folio 48120, la superficie total del predio, difiere entre sí, toda vez que en el primer certificado se observa que la superficie del predio mide ciento cincuenta punto cero cinco metros cuadrados (150.05 m²), en el segundo certificado ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m²), mientras que la asentada por el personal especializado en funciones de verificación administrativa de éste Instituto, resultó ser de ciento treinta metros cuadrados (130 m²), sin embargo esta autoridad no se pronunciará al respecto, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

---

Tocante a las documentales consistentes en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha de expedición cinco de febrero de dos mil veinte, con número de folio 4073-151CACA20D**, mismo que se valora 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, toda vez que se trata de un documento expedido por servidor público en el ejercicio de sus funciones, así como el **Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, de ocho de febrero de dos mil veinte, con folio CUAVACT2020-02-1000294151, clave de establecimiento CU2012-04-23AVBA-00048268,** mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en su artículo 7, toda vez que se trata de un documento registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles establecido por la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México; estos no serán tomados en cuenta por esta autoridad para determinar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita, toda vez que, la fecha de su tramitación es posterior a la verificación realizada por este Instituto, y por tanto, no resultan ser pruebas idóneas, para acreditar que la ejecución de las actividades reguladas observadas por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita domiciliaria, se hayan realizado al amparo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación **Cuauhtémoc**. ----------

---

---------- **INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN** ----------

Toda vez que el objeto de la presente resolución consiste en determinar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, esta autoridad procede a hacer la individualización de la sanción,

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700

dando cumplimiento a los requisitos de procedibilidad formal establecidos en los artículos 104, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 175, de su Reglamento, al tenor de lo siguiente: ---

I.- La gravedad de la infracción; esta autoridad determina que la contravención en que incurre la persona visitada, debe ser considerada como afectación al interés público, toda vez que, al no respetar la superficie máxima de aprovechamiento para la actividad de "Minisúper", establecida en el Certificado de mérito, se advierte que la acción infractora cometida por la persona visitada, es realizada de manera dolosa, en virtud de que existe una intencionalidad de realizar la actividad de "Minisúper", en una superficie mayor a la permitida en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, máxime que la persona interesada, tiene pleno conocimiento de los elementos objetivos del hecho típico de que se trata; aceptando su realización, pues tal y como se advierte del instrumento en comento, se le hizo saber que la certificación se otorgó con fundamento en disposiciones de orden público e interés social, así como, que su cumplimiento es obligatorio para los particulares y autoridades; por lo que derivado de la conducta infractora, la moral interesada pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que esta contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa, a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras. ---

II.- Las condiciones económicas del infractor; vistos los autos del expediente en que se actúa, se advierte que corre agregada copia del instrumento notarial once mil quinientos seis (11,506), de treinta de octubre de dos mil dieciocho, otorgado ante la fe del notario público número ochenta (80), del Estado de Nuevo León, en el que se desprende que la persona moral denominada [redacted] estableció como capital mínimo fijo de la sociedad, la cantidad de **cincuenta mil pesos** ($50,000) y máximo ilimitado; asimismo, consta en autos que la visita de verificación fue atendida por persona que manifestó ser "encargada" del establecimiento, por lo que de conformidad con el salario mínimo general determinado por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, la cantidad mínima que la persona moral denominada [redacted] eroga por concepto de salario mínimo diario por persona es la suma de ciento veintitrés pesos con veintidós centavos ($123.22) y considerando que dicho establecimiento labora de lunes a domingo, resulta la cantidad mensual de **tres mil seiscientos noventa y seis punto seis** ($3,696.6), lo anterior, de conformidad con lo previsto en los artículos 85, 90 y 95, de la Ley Federal del Trabajo, por lo que sumadas las cantidades anteriores y considerando que en el establecimiento de referencia se lleva a cabo la actividad de "Minisúper", en una superficie de ciento treinta metros cuadrados (130 m^2); en atención a las leyes de la lógica y la experiencia los hechos descritos resultan suficientes para determinar que el establecimiento mercantil objeto de la visita de verificación garantiza de manera sobrepasada una gran rentabilidad en virtud de las ganancias que genera, por tanto, atendiendo a la actividad, la superficie ocupada, el posicionamiento en el mercado, las operaciones y servicios del establecimiento de mérito, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] **NO es una infractora económicamente débil**, toda vez que cuenta con solvencia financiera; circunstancia que otorga plena convicción para decretar que **la multa impuesta no resulta desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante.** ---------------

III.-La reincidencia; No se tiene elementos para determinar que la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece la fracción tercera de los artículos 104, de la supracitada Ley de Desarrollo Urbano; y 175, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción. ---

-- **S A N C I Ó N** --

PRIMERA.- De conformidad con los razonamientos antes expuestos por no respetar la superficie máxima de aprovechamiento comercial establecida para el inmueble materia del presente procedimiento, en el **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de veinte de septiembre de dos mil cinco, con número de folio 48120**, contraviniendo así lo dispuesto en los artículos 43 y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como la Norma General de Ordenación número 11; es procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] en su carácter de titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicado ochenta y cuatro pesos con cuarenta y nueve centavos ($84.49), resulta la cantidad de **treinta y tres mil setecientos noventa y seis pesos ($33,796.00)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 96, fracción VIII, de la multicitada Ley de Desarrollo Urbano, 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, concatenados con lo señalado en el numeral 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con los diversos 2, fracción III, 5 y Segundo Transitorio, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. -----

---

SEGUNDA.- Por no respetar la superficie máxima de aprovechamiento comercial establecida para el inmueble materia del presente procedimiento, en el **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de veinte de septiembre de dos mil cinco, con número de folio 48120**; contraviniendo lo dispuesto en los artículos 43 y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como la Norma General de Ordenación número 11; se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento con actividad de "Minisúper", denominado "7-Eleven", localizado en el inmueble ubicado en [redacted] lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 96, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 174, fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa 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 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 aplicación de esta Ley".*----------

---

*"**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."

*"**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:* ----------

III. Clausura parcial o total de obra; ----------

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;" ----------

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ----------

***"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;----------

*"**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:*----------

III. Clausura parcial o total de la obra.----------

VIII. Multas;----------

***Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público".*----------

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal ----------

***"Artículo 48**: "La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:* ----------

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables;----------

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total.----------

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.----------

***Artículo 2.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:*----------

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes. ----------

***Artículo 5.** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda*

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377760

nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.---------

---

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del diez de enero de dos mil diecinueve de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.----------

---

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de $84.49 pesos mexicanos, el mensual es de $2,568.50 pesos mexicanos y el valor anual $30,822.00 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1° de febrero de 2019.----------

---

Se **apercibe** a la persona moral denominada [redacted] y/o interpósita que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la diligencia ordenada y/o a la colocación de sellos correspondientes, se le impondrá una multa por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la unidad de medida y actualización vigente en el momento en el que se realice la conducta que motive el medio de apremio, y/o se ordenara arresto hasta por treinta y seis horas inconmutables, así mismo, en caso de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, en atención a que esta instancia para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, las medidas de apremio previstas en los ordenamientos jurídicos aplicables en beneficio del orden público e interés general, lo anterior en términos del artículo 19 Bis fracciones I, II y III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Del mismo modo, se hace del conocimiento de la persona visitada que en caso de que las medidas de apremio resulten insuficientes se procederá contra el rebelde por el delito de desobediencia y resistencia de particulares y/o el que resulte procedente, dando vista al Ministerio Público correspondiente.----------

---

---------- **EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN** ----------

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: ----------

---

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: ----------

---

A) Con fundamento en el artículo 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; se hace del conocimiento de la persona moral denominada [redacted] que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto acredite con el documento idóneo vigente, que la actividad y superficie observadas al momento de la visita de verificación en el establecimiento visitado se encuentran permitidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano para la demarcación territorial **Cuauhtémoc**, y/o en su caso, que la actividad ejecutada en el inmueble de mérito, se aprovecha en la superficie permitida en términos del **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de veinte de septiembre de dos mil cinco, con número de folio 48120**, así como la **Norma General de Ordenación número 11,** lo anterior de conformidad con los artículos 43 y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 21, párrafo cuarto y 158, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con lo dispuesto en el numeral 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7. ----------

---

B) Asimismo deberá exhibir ante la Dirección de Calificación "A", de esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos, en un término de tres días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la

sanción económica impuesta en el Considerando Tercero, en caso contrario, esta autoridad dará vista a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, a fin de que la multa y sus accesorios le sean cobrados, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, en términos de lo dispuesto en los numerales 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 13, 37 párrafo sexto, 50 último párrafo y demás relativos y aplicables del Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

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: ----------

---

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 declara 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 no observar las determinaciones de la Administración Pública de la Ciudad de México, es procedente imponer a la persona moral denominada [redacted] en su carácter de titular del establecimiento materia del procedimiento de verificación, una **MULTA** equivalente a cuatrocientas (400) veces la Unidad de Medida y Actualización, vigente al momento de la visita de verificación que multiplicado por ochenta y cuatro pesos con cuarenta y nueve centavos ($84.49), resulta la cantidad de **treinta y tres mil setecientos noventa y seis pesos ($33,796.00)**, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. ----------

---

CUARTO.- Independientemente de la sanción económica, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado [redacted] localizado en el inmueble ubicado en [redacted] en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. ----------

---

QUINTO.- Se **APERCIBE** a la persona moral denominada [redacted] y/o interpósita persona que en caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura decretada en la presente determinación, será acreedor a una multa y se hará uso de la fuerza pública en términos de los artículos 19 Bis fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

SEXTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. ----------

---

SÉPTIMO.- En términos de lo dispuesto en el artículo 76, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, hágase del conocimiento a la persona moral denominada [redacted] que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A", de esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos, ubicadas en calle Carolina, número 132, colonia Nochebuena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03720, Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, para que inicie el procedimiento económico coactivo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56, del Reglamento en cita; 13, 37 párrafo sexto, 50 último párrafo, y demás relativos y aplicables del Código Fiscal de la Ciudad de México. ----------

---

OCTAVO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su representante legal la ciudadana [redacted] personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la [redacted] ----------

---

NOVENO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, así como para que en el ámbito de sus facultades y competencia emita y ejecute la orden que imponga la clausura determinada; lo anterior con fundamento en el artículo, 25 apartado B, fracciones VI, VII y XX y sección segunda fracciones II y VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; en relación con el diverso 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

DÉCIMO.- CÚMPLASE ----------

Así lo resolvió y firma por duplicado la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. ----------

---

MGLO/JDVC/MACS

Carolina 132, Colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700