



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1272/2019**

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a la persona moral denominada [REDACTED], y/o persona Propietaria y/o Titular y/o Poseedora y/o Ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o Administradora del inmueble ubicado en Paso Florentino, número 1, colonia La Mexicana, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal 01250, Ciudad de México, denominado "OXXO", remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/3215/2019, de veintisiete de junio de dos mil diecinueve, suscrito por la Subdirectora de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1. En fecha veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1272/2019, misma que fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por el servidor público Irving Alfaro Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El nueve de julio de dos mil diecinueve, 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, curso al que le recayó acuerdo de doce de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, indicándole que debía presentarlas el día de la audiencia de ley en original y/o copia certificada, y en los mismos términos la documental con la que acreditara su personalidad, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no acreditado el carácter con el que se ostentaba, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas con treinta minutos del dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, quien acreditó su personalidad en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma escrita. -----

1/5

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, Apartado A, fracciones I, inciso c y IV y transitorio Quinto, del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 12, 14, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 24, 25 y Quinto transitorio, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción

*JDS/MAE*

U



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1272/2019**

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 del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial **Álvaro Obregón**, así como a las Normas Generales de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de legalidad, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente: -----

*"...1.- El uso y aprovechamiento observado en el inmueble es de minisuper 2.- Se observa la actividad de minisuper 3) Las mediciones siguientes A) La superficie del predio es de 182m<sup>2</sup> (ciento ochenta y dos metros cuadrados) B) La superficie destinada para el aprovechamiento observado en el interior del inmueble es de 182m<sup>2</sup> (ciento ochenta y dos metros cuadrados)..." (Sic) -----*

2/5

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 182m<sup>2</sup> (ciento ochenta y dos metros cuadrados), la cual, fue determinada con telémetro láser marca Bosch; hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen un valor probatorio pleno. -----

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

*"... Exhibe copia simple del Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Especifico de fecha 26 de marzo de 2010 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio 13382-182VAGE10 para el domicilio Juan de Dios Peza Numero 1 colonia la Mexicana, Alcaldia Alvaro Obregon con una vigencia de dos años contado a partir del día siguiente de su expedición, y Exhibe copia simple del Aviso de Ingreso al Sistema electronico de avisos y permisos de establecimientos mercantiles de aquellos que operan con declaración de apertura como para lo sucesivo funcionen con aviso para operar Establecimiento mercantil con giro de bajo impacto emitido por la Secretaría de desarrollo economico para el domicilio Paso Florentino numero 1 colonia la Mexicana, Álvaro Obregón C.P. 01250 folio AOAUREG2015-01-1400133345 de fecha catorce de enero de dos mil quince con una vigencia permanente..." (Sic) -----*

Documentales que fueron exhibidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

- 1.- Original del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, folio 13382-182VAGE10, de fecha de expedición veintiséis de

*JWVG/MAES*





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1272/2019

marzo de dos mil diez. -----

- 2.- Impresión digital del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio AOAVREG2015-01-1400133345, clave de establecimiento AO2015-01-14AVBA00133345, de catorce de enero de dos mil quince. -----

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

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada en autos del presente procedimiento, que puede considerarse aplicable a la presente materia, toda vez que establece las actividades que pueden desarrollarse en el establecimiento visitado es el **Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 13382-182VAGE10, de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil diez**, del cual se desprende que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto es, el veintisiete de marzo de dos mil doce, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, aunado al hecho de que fue expedido a favor de domicilio diverso, el cual, no corresponde con el de la Orden de Visita de Verificación. No obstante lo anterior, en atención a lo manifestado en el escrito de observaciones por la ciudadana [REDACTED], representante legal del establecimiento visitado, respecto que el domicilio de la Orden y del Certificado, se trata del mismo, esta autoridad con el fin de brindar certeza jurídica y convicción al momento de resolver, considera procedente consultar el Sistema de Identificación Geográfica, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para verificar si el domicilio establecido en el **Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 13382-182VAGE10, de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil diez**, corresponde con el domicilio visitado; así como con la **Declaración de Apertura del establecimiento Mercantil, de veinticinco de febrero de dos mil once, folio 1810**, establecido en 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 AOAVREG2015-01-1400133345, clave de establecimiento AO2015-01-14AVBA00133345, de catorce de enero de dos mil quince**. -----

3/5

Búsqueda de la que esta autoridad advierte que el domicilio establecido en el certificado ya mencionado y el domicilio al que fue dirigido la Orden de Visita de Verificación, se trata del mismo, circunstancia tal que permite que el certificado referido sea admitido y valorado por esta autoridad, pues se trata de un hecho notorio, que aún y cuando no haya sido ofrecido ni probado con la totalidad del contenido, constituye un documento idóneo para resolver sobre el presente procedimiento, esto es así, pues esta autoridad puede valerse de cualquier 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 artículo 278, 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, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación 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,

U



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1272/2019**

otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402, 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. -----

Por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para los efectos de la presente resolución, considerando que la actuación del visitado se encuentra sujeta al principio de buena fe, de conformidad 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. -----

En virtud de lo anterior, al tratarse del mismo domicilio, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, respecto del establecimiento de mérito, durante la vigencia del **Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 13382-182VAGE10, de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil diez, al haber presentado la Declaración de Apertura del establecimiento Mercantil, de veinticinco de febrero de dos mil once, folio 1810, establecido en 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 AOAVREG2015-01-1400133345, clave de establecimiento AO2015-01-14AVBA00133345, de catorce de enero de dos mil quince, en términos del artículo 158, fracción I, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el **Programa Delegacional vigente para Álvaro Obregón, el cual determina que al establecimiento visitado le es aplicable la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto), en la que se autoriza la actividad de "minisúper", en una superficie a ocupar de 188.00m<sup>2</sup> (ciento ochenta y ocho metros cuadrados), se hace evidente que la actividad y la superficie desarrollada en el establecimiento que nos ocupa, es la permitida en términos del Programa referido.** -----

4/5

Bajo esa tesitura, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa Delegacional precisado, así como los artículos 3, fracción XXV, 43, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos 21, párrafo cuarto y 158, fracción I y párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

*"Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:  
XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.*-----

*Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".*---

*Artículo 48.- El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de 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 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..."*-----

*JOWE/MAS*

V



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1272/2019

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad y superficie observados en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad a esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

5/5

QUINTO.- 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] y/o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED], Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/1272/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

[Firma manuscrita]