



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1379/2019

En la Ciudad de México, a diecinueve 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 [REDACTED], denominado "OXXO", remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/3260/2019, de fecha uno de julio 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 veintiséis de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1379/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Mereni Montes González, personal especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. El once de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [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, recayéndole acuerdo de fecha treinta de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se le indicó que debía presentarlas en original o copia certificada en la audiencia de ley y en los mismos términos la documental con la que acreditará su personalidad, apercibido que en caso de no hacerlo se le tendría por no acreditada ésta y en consecuencia por no presentado el escrito de cuenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, misma que se desarrolló a las diez horas del día cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, reconociéndole su personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, se acordó de conformidad, el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos de forma escrita.-----

1/5

3. Mediante acuerdo de veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, se tuvo por señalado como nuevo domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

4. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad 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; 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; 3, 5, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo,

JUVENIL

1



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1379/2019

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; 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; 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 del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial **Iztacalco**, así como a las Normas Generales de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 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 a 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.-----

2/5

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 aprovechamiento observado es comercial 2. La actividad observada al interior es comercial de minisuper. 3. Las mediciones siguientes a)La superficie total del predio no se puede determinar ya que no tengo acceso a todo el inmueble, b)Superficie destinada para el aprovechamiento observado en el interior del inmueble es de ciento diez (110) 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 110 m2 (ciento diez metros cuadrados), la cual, se determinó empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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 constituye un valor probatorio pleno lo manifestado por el personal especializado.-----

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 de Certificado de zonificación de uso del suelo, emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha 23 de agosto de 2011 Folio:37899181BUUL11, para el domicilio que nos ocupa, uso de suelo clasificado minisuper zonificación HM/5/20/Z uso de suelo permitido en una superficie a ocupar de 250 m2, vigencia un año contado a partir del día siguiente de su expedición..." (Sic) -----

Documental que también fue exhibida, en copia certificada durante la substanciación del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal,

R. J. G. / J. G. V.





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1379/2019

conforme a su artículo 7, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:

1. Certificado de Zonificación de Usos del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, folio 37899-181BUUL11, de fecha de expedición el veintitrés de agosto de dos mil once.

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el once de julio de dos mil diecinueve, suscrito por el C. [REDACTED] del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, asimismo, se advierte que el visitado manifestó exhibir la documental consistente en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZCAVAP2011-10-30-000311725, sin embargo, dicha documental no fue exhibida durante la audiencia de ley, en tal virtud, esta autoridad se pronunciará en párrafos subsecuentes respecto de dicha documental, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada en autos del presente procedimiento, que puede considerarse aplicable a la presente materia, porque establece la actividad que puede desarrollarse en el establecimiento visitado es el **Certificado de Zonificación de Usos del Suelo, folio 37899-181BUUL11, de fecha de expedición el veintitrés de agosto de dos mil once**, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticuatro de agosto de dos mil doce, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación.

En esas condiciones, y dado que el visitado en su escrito de observaciones manifestó contar con la documental consistente en el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio IZCAVAP2011-10-30-000311725, el mismo no fue exhibido, no obstante lo anterior, esta autoridad atendiendo al principio de buena fe con que actúa, en términos de los artículos 5 y 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y con el propósito de brindar certeza jurídica y convicción al momento de resolver, determinó realizar una consulta al Sistema Electrónico de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, y advertir la existencia del Aviso precisado, pues se trata de un documento público y el cual constituye un hecho notorio, lo anterior, con la finalidad de determinar si el establecimiento visitado ejerció el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dentro del inmueble visitado.

3/5

En tal virtud, de la búsqueda realizada al sistema electrónico señalado, se desprende la existencia del **Aviso de Apertura para el Funcionamiento de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2011-10-30-0003725, de fecha veintinueve de octubre de dos mil once**, por lo anterior, el aviso en estudio es valorado por esta autoridad, pues como se precisó, aún y cuando no haya sido exhibido en impresión digital, es un documento público y su existencia dentro del presente procedimiento constituye un hecho notorio e idóneo para resolver sobre el presente procedimiento, esto es así, pues esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4, párrafo segundo, 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, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402, del Código



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1379/2019

de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

Bajo esa tesitura, se desprende que al haber tramitado el **Aviso de Apertura para el Funcionamiento de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2011-10-30-0003725, de fecha veintinueve de octubre de dos mil once**, el visitado acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, respecto del establecimiento de mérito, durante la vigencia del **Certificado de Zonificación de Usos del Suelo, folio 37899-181BUUL11, de fecha de expedición el veintitrés de agosto de dos mil once**, en términos del artículo 158, fracción I, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto.

Una vez precisado lo anterior, del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco**, se desprende que al establecimiento visitado **le es aplicable por norma de ordenación sobre vialidad, la zonificación HM/5/20/Z**, donde la actividad de "minisúper", se encuentra permitida en una superficie a ocupar de 250 m2 (doscientos cincuenta metros cuadrados), mayor a la superficie observada al momento de la visita de verificación consistente en 110 m2 (ciento diez metros cuadrados), por lo que se hace evidente que la actividad desarrollada en el inmueble que nos ocupa, así como la superficie, es la permitida en términos del **Programa referido**.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el programa referido, así como, con 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.

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los siguientes artículos:

4/5

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 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.

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

OV/1379/2019



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1379/2019

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 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 observadas en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

5/5

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

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

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

SÉPTIMO.- 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.