



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1380/2019

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en calle Sur 12, número 294, colonia Agrícola Oriental, código postal 08500, demarcación territorial Iztacalco, Ciudad de México, con denominación "OXXO"; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. El veintiséis 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/1380/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Alberto Espíndola Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 ciudadano [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 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 trece horas con treinta minutos del tres de septiembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, mediante la cual se 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 correspondientes.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es legalmente competente para resolver el presente procedimiento de verificación administrativa, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiese incurrido la persona visitada; con apoyo en lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 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 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 24, 25 y Quinto transitorio, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22, fracción II, 23, 25, apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49, y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

MGLO/JDV/SLM

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

u



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1380/2019

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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación **Iztacalco**, así como a las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal, derivado del objeto de la orden de visita de verificación, 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, 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, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

"...Se observan exhibidos vinos y licores en envase cerrado, en cuanto al alcance se tiene lo siguiente 1 es el de minisuper 2 la actividad observada es la de minisuper 3 las mediciones son a) 170 m² Ciento setenta metros cuadrados b) utilizada al interior 166 m² (Ciento sesenta y seis metros cuadrados) en dos plantas...(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 166 m² (ciento sesenta y seis metros cuadrados), distribuida en dos plantas, la cual, se determinó empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM professional, 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, con fundamento 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 constituye un valor probatorio pleno lo manifestado por el personal especializado.-----

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: -----

"...Exhibe copia simple del Certificado Único de Zonificación de uso del suelo folio 12624-181BUUL12 para el domicilio que nos ocupa, con fecha 11 de Abril de 2012, con vigencia un año a partir de la fecha de su expedición, donde el uso de suelo para minisuper se encuentra permitido. Exhibe copia simple de aviso de para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio IZCAVAP2012-09-21-00063650 de fecha 20 de septiembre de 2012, para el domicilio que nos ocupa, para una superficie de 166 m², vigencia permanente..."(sic)

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 ciudadano [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. -----

Por lo anterior, cabe precisar que durante la substanciación del presente procedimiento, la persona visitada exhibió las documentales siguientes: -----

- 1.- Original del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo, con número de folio 5002-181BUUL12, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil doce, para el domicilio ubicado en calle Sur 12, sin número, colonia Agrícola Oriental, demarcación





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1380/2019

territorial Iztacalco, código postal 08500, Ciudad de México. -----

- 2.- **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2012-09-21-00063658**, de veinte de septiembre de dos mil doce, para el domicilio ubicado en calle Sur 12, número 294, colonia Agrícola Oriental, demarcación territorial Iztacalco, código postal 08500, Ciudad de México, del que se advierte que para su tramitación la persona visitada manifestó contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 12624-181BUUL12, de fecha once de abril de dos mil doce. -----

Mismas que se valoran en términos de los artículos 327, fracción II y III, 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.---

Ahora bien, por lo que hace al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 5002-181BUUL12, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil doce**, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, esto fue hasta el dieciocho de febrero de dos mil trece, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, 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 tramitado el **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2012-09-21-00063658** de fecha veinte de septiembre de dos mil doce, en virtud de que el Aviso referido, se presentó durante la vigencia del Certificado que nos ocupa, 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 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.-----

Una vez precisado lo anterior, del certificado de cuenta se advierte que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación **Iztacalco**, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional mixto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a: Sur 12, tramo "C-D" de Canal de Churubusco (Eje 4 Oriente) a Oriente 259, en donde el uso de suelo para "minisúper", se encuentra permitido, por lo que esta autoridad determina que la actividad observada en el establecimiento que nos ocupa, se encuentra autorizada en términos del Programa referido. -----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de aprovechamiento utilizada en el inmueble, tenemos que del certificado en estudio, se desprende que la misma está sujeta a restricciones, tales como, que a la superficie de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones, de conformidad con los ordenamientos aplicables, asimismo, del propio certificado se advierte que al inmueble de mérito le aplica la zonificación **HM/5/20/Z**, que entre otros, le corresponde 20% de área libre, sin embargo, del acta de visita de verificación se advierte una sola medición correspondiente a la superficie de aprovechamiento, de 166 m² (ciento sesenta y seis metros cuadrados), la cual se encuentra distribuida en dos niveles, no así, las mediciones de las restricciones que el inmueble materia del presente procedimiento está obligado a respetar, ello de conformidad con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia de Desarrollo Urbano, por lo que al no estar determinada la superficie de aprovechamiento por cada uno de los niveles, esta autoridad se encuentra imposibilitada para pronunciarse respecto del cumplimiento o incumplimiento de la superficie de aprovechamiento del inmueble que nos ocupa, lo anterior, de conformidad con la Norma de Ordenación número 11, denominada: "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", publicada en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el ocho de abril del dos mil cinco, vigente al momento de la vista de verificación, la cual forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal. -----

0



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1380/2019

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que respecto de la actividad, 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 el diverso, 21, párrafo cuarto y 158, fracción I, 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: -----

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: -----

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 derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna...-----

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

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

RESUELVE-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1380/2019

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 observada 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, en caso de que cambien las circunstancias jurídicas observadas, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO** de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que hace a la superficie de aprovechamiento observada en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad no realiza pronunciamiento respecto del cumplimiento o incumplimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando **TERCERO** de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad a esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento, en caso de que cambien las circunstancias jurídicas observadas. -----

QUINTO.- 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-----

SEXTO.- 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 ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]-----

SÉPTIMO.- 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, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 25 apartado B, fracciones VI, y XX, y sección segunda fracción VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando **TERCERO** de la presente determinación administrativa.-----

NOVENO.- 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. -----