



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1483/2019

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en calle Capulín, número 228, colonia Las Peritas, demarcación territorial Xochimilco, Ciudad de México, con denominación "OXXO"; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. El veintisiete de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento señalado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1483/2019, misma que fue ejecutada al día siguiente, por el servidor público Celso Jonathan Sánchez Montero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. El doce 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, ocuso al que le recayó acuerdo de fecha treinta y uno 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 con quince minutos del cinco 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 de forma escrita.-----

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; 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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1483/2019

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 de Desarrollo Urbano para la Delegación **Xochimilco**, 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 observancia de 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 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: -----

"...1. El aprovechamiento observado en el inmueble es de minisuper 2) La actividad observada al interior del inmueble es de minisuper 3) Las mediciones siguientes a) La superficie total del predio es de noventa y seis metros cuadrados b) La Superficie destinada para el aprovechamiento observado en el interior del inmueble es de noventa y seis 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 noventa y seis metros cuadrados (96 m²), la cual, se determinó empleando cinta métrica trupper de treinta metros (30 m), 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, 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: -----

"Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo original folio 24260-151ORJA16 fecha de expedición 20 de Abril de 2016... Original de Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo fecha de expedición 22 de abril de 2016 folio 25022-151ORJA16... Original de Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo folio 24254-151ORJA16 de fecha de expedición 20 de abril de 2016... Copia Simple de Aviso de ingreso al Sistema Electronico 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 Mercantiles con giro de bajo Impacto folio XOVREG2013-10-2100095327 de fecha 19 de octubre de 2013..." (sic) -----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el doce 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

MGLO/JENG/ENM

2/6

2



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1483/2019

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. -----

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

- 1.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio XOAVAP2016-04-2700171294, de veintiséis de abril de dos mil dieciséis.-----
- 2.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio XOAVAP2016-04-2700171323, de veintisiete de abril de dos mil dieciséis.-----
- 3.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, folio XOAVAP2016-04-2700171324, de veintisiete de abril de dos mil dieciséis.-----
- 4.- Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24260-151ORJA16, de fecha de expedición veinte de abril de dos mil dieciséis, respecto del local catorce (14).-----
- 5.- Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24254-151ORJA16, de fecha de expedición veinte de abril de dos mil dieciséis, respecto del local trece (13).-----
- 6.- Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 25022-151ORJA16, de fecha de expedición veintidós de abril de dos mil dieciséis, respecto del local quince (15).-----

Es de precisar, que mediante escrito de observaciones, la persona visitada ofreció el contrato de arrendamiento, de quince de junio de dos mil catorce, del cual se desprende que el arrendamiento en el domicilio materia del presente procedimiento, recae sobre el establecimiento ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] por lo anterior, esta autoridad entrara al estudio y valoración de las pruebas que guarden relación con los locales referidos, mismas que se valoran en términos de los artículos 327, fracciones III y V, respectivamente, así como, 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, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24254-151ORJA16, de fecha de expedición veinte de abril de dos mil dieciséis, respecto del local trece (13)**, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, esto fue hasta el veintiuno de abril de dos mil diecisiete, 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 su **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio XOAVAP2016-04-2700171294 de fecha veintiséis de abril de dos mil dieciséis**, 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

MGLO/JDV/CPMCH



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1483/2019

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.-----

Así también, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24260-151ORJA16 de fecha de expedición veinte de abril de dos mil dieciséis**, con relación al **local catorce (14)**, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, su vigencia fue hasta el veintiuno de abril de dos mil diecisiete, 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 su **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio XOAVAP2016-04-2700171323 de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis**, 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.----

Por último, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 25022-151ORJA16 de fecha de expedición veintidós de abril de dos mil dieciséis**, respecto del **local quince (15)**, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, esto fue hasta el veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, 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 su **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio XOAVAP2016-04-2700171324 de fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis**, 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.-----

Precisado lo anterior, del análisis realizado a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo referidos, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que conforme al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco**, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, al establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, le aplica la zonificación **H/2/40/R**, en donde el aprovechamiento de "minisúper" se encuentra permitido. Consecuentemente se pone de manifiesto que con las pruebas 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. -----

Bajo esa tesitura, respecto de la superficie permitida en el establecimiento visitado, se procede a realizar la sumatoria de las superficies máximas permitidas en cada uno de los Certificados referidos, resultando un total de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de superficie máxima permitida para desarrollar el aprovechamiento observado, así las cosas, es preciso advertir que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observo que la actividad ejecutada se desarrolla en una superficie de noventa y seis metros cuadrados (96 m²), es decir, en una superficie menor a la superficie máxima permitida. -----

MGLO/JB/OT/1483

4/6



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1483/2019

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:

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 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1483/2019

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, 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.-----

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 ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

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 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.-----

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-----