



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/911/2019**

En la Ciudad de México, a catorce de agosto de dos mil diecinueve.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en calle **Adolfo Prieto, Número 1615, Colonia Del Valle Sur, Código Postal 03100, Demarcación Territorial Benito Juárez**, Ciudad de México, denominado "OXXO"; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1. El seis de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/911/2019, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por el servidor público Ricardo Ismael González Dorantes, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. El veintiuno de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la 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, ocurso al que le recayó acuerdo de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas 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, apercibida 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 treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, mediante la cual se acreditó su personalidad en carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos.-----

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 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, 7, 14, fracción IV, 35, 48, 49, y

IDYGM/ES/MCLR

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/911/2019

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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, 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, 6, 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 EL DE VENTA DE ABARROTES MINISUPER. 2.-LA ACTIVIDAD OBSERVADA ES DE MINISUPER CON VENTA DE ABARROTES, VINOS Y LICORES, ALIMENTOS PREPARADOS, BEBIDAS, DULCES Y FRITURAS, 3.-SE OBTUVIERON LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A)LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINARLA, TODA VEZ QUE NO TUVIMOS ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE SIN EMBARGO LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ES DE NOVENTA Y NUEVE PUNTO SIETE METROS CUADRADOS, B)LA SUPERFICIE DESTINA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE REFERENTE AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO OXXO ES DE NOVENTA Y NUEVE PUNTO SIETE 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 99.7 m<sup>2</sup> (noventa y nueve punto siete metros cuadrados); 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 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. CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR COORDINACIÓN GENERAL DE REORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE FEBRERO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE Y NO REQUIERE DE VALIDACIÓN, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA CON FOLIO 31784/94... II. AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE ABRIL DE DOS MIL TRECE, CON VIGENCIA PERMANENTE, PARA EL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA, CON FOLIO BJA VAP2013-04-10-00076611, GIRO MERCANTIL DE MINISUPER EN UNA SUPERFICIE DE 112.77 METROS CUADRADOS ..." (Sic)

Fueron debidamente ofrecidas y admitidas pruebas en la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327, fracción II, 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,

MCLR

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/911/2019

las cuales se hacen consistir en: -----

- 1.- La documental consistente en original de oficio DGU/1083/09 de fecha veintidós de septiembre de dos mil diecinueve, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende el Dictamen de aplicación a la Norma General de Ordenación número Trece (13). -----
- 2.- La documental consistente en impresión digital de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha nueve de abril de dos mil trece y número de folio BJA VAP2013-04-10-00076611. -----

Precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el **veintiuno de junio** de dos mil diecinueve, suscrito por la 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, 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 las documentales que obran agregadas en autos del presente procedimiento, que pueden considerarse aplicable a la presente materia, porqué establece las actividades que pueden desarrollarse en el inmueble visitado son: el **original del Dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13., oficio DGU/1083/09 de fecha veintidós de septiembre de dos mil diecinueve, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende el Dictamen de aplicación a la Norma General de Ordenación número Trece (13),** que se dictaminó que es factible autorizar la solicitud de actividad a desarrollar en el inmueble visitado consistente en "Minisúper (Venta de Abarrotes)", mismo que se concatena con la **Constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, expedido por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, del entonces Departamento del Distrito Federal, número CAD 035, folio 31784/94, de fecha ocho de febrero de 1995,** la cual, le es conferida una vigencia permanente, condicionado a no dejar de ejercer la actividad autorizada, siendo en aquel momento RESTAURANTE, en el que al inmueble en estudio le fue conferido el cambio de giro a MINISUPER (Venta de Abarrotes) de acuerdo al Dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación No. 13., citado, para ejercerse en una superficie de 112.77 m2 (ciento doce punto setenta y siete metros cuadrados), documentales a las que se les reconoce valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Luego entonces, es de concluirse que la actividad de "MINISÚPER", observada en el establecimiento visitado, está permitida en términos del Dictamen de cita. -----

3/5

Ahora bien, de conformidad con las documentales en estudio, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitido desarrollar la actividad de "minisúper" en una superficie a ocupar de 112.77 m2 (ciento doce punto setenta y siete metros cuadrados), misma que es mayor a la superficie observada al momento de la visita de verificación, toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió una superficie de 99.7 m2 (noventa y nueve punto siete metros cuadrados), resultando evidente que la superficie ocupada para el desarrollo de la actividad autorizada, es la permitida. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado cumplió las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa referido, en relación con los artículos 3, 43, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

JLVG/MAES/MCLR



**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:  
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. La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

4/5

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], [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, cumplió las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad a esta autoridad para ordenar y realizar las

JVE/MES/MCLR

✓



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/911/2019**

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] ', [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su representante legal la C. [REDACTED] v/o a los CC. [REDACTED] y [REDACTED] indistintamente, personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en Calle [REDACTED] número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Demarcación territorial [REDACTED] código postal [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 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. -----

5/5

**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 -----

DYK/RES/MCLR