



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

En la Ciudad de México, a veinte de marzo de dos mil veinte.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Héroes del 47, número 98 (noventa y ocho), colonia Churubusco, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con denominación "Extra", recibido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/436/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha siete de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/404/2020, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por la servidora pública Reyna Ibeth Vélez Hernández, personal verificador adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] en su carácter de representante legal de la persona moral [redacted], titular del establecimiento visitado, 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 veintisiete de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora de audiencia de ley.

3.- El día diecinueve de marzo de dos mil veinte, siendo las once horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [redacted], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a los señalados en el escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas, por formulados alegatos y turnándose el presente expediente a fase de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta autoridad resuelve en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, competente para conocer y 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 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

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, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 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 sección primera, fracciones V y X, 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 ahora Alcaldía Coyoacán, así como a las normas de zonificación y 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la verificadora adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN HÉROES DEL 47, NÚMERO 98, COLONIA CHURUBUSCO, ALCALDÍA COYOACÁN, CÓDIGO POSTAL 04120, CERCIORADA DE SER DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, Y ES ÉL, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES, AL CUAL SE ACCESA POR PUERTA DE CRISTAL, DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA AREA DE CAJA PARA COBRO DE MERCANCÍAS, DIVERSOS ANAQUELES DONDE SE EXHIBEN ABARROTES EN GENERAL, ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD, GOLOSINAS Y BOTANAS, ASI COMO REFRIGERADORES CON REFRESCOS, BEBIDAS Y CERVEZA. SE OBSERVA LA VENTA DE BEBIDA ALCOHÓLICAS ÚNICAMENTE EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR. POR LO QUE HACE AL ALCANCE SE OBSERVA: 1.EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES COMERCIAL, DE MINISUPER. 2. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE: MINISUPER. 3. LA TOMA DE MEDIDAS ARROJÓ LOS SIGUIENTES: A)SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SOLO SE TUVO ACCESO AL DENOMINADO "EXTRA".B)SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE: 90M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS). 4. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL.5. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 14M (CATORCE METROS) LINEALES. EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CORRESPONDIENTES AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, YA DESCRITO EN APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE.-----

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se encuentra constituido por dos niveles, en el que se advierte un establecimiento en la planta baja con denominación "Extra", con aprovechamiento de Minisúper en una superficie de 90 m² (noventa metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó Personal Especializado en Funciones de Verificación quien cuenta con fe pública



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno. -----

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

SE REQUIERE AL C [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE DICIEMBRE DEL DOS MIL CUATRO, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 73507, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. EN UNA SUPERFICIE DE 90M2. PARA EL USO DE MINISUPER..-----

II.- AVISO DE MODIFICACIÓN EN EL AFORO, GIRO MERCANTIL, NOMBRE O DENOMINACIÓN COMERCIAL, O ALGUNA OTRA QUE TENGA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CIN GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SEDECO, SIAPEM., TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: COAVACT2019-05-0100267640. CLAVE DE ESTABLECIMIENTOS: CO2011-12-31AVBA-00037636. PARA EL GIRO MINISUPER..-----

De lo anterior, esta autoridad advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fueron exhibidos los siguientes documentos: **1)** Copia simple del Certificado Único de Zonificación para Uso de Suelos Específicos expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha diez de diciembre de dos mil cuatro, con vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición, folio 73507, para el uso de minisúper en una superficie de 90 m² (noventa metros cuadrados) y **2)** Original del Aviso de Modificación en el Aforo, Giro Mercantil, Nombre o Denominación Comercial o Alguna Otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), folio COAVACT2019-05-0100267640, clave de establecimientos: CO2011-12-31AVBA-00037636, con fecha de expedición treinta de abril de dos mil diecinueve; hechos que al ser asentados por el Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, 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 valor probatorio pleno para esta autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, lo cual será considerado en párrafos posteriores.-----

Asimismo, esta autoridad al advertir que el Aviso de Modificación en el Aforo, Giro Mercantil, Nombre o Denominación Comercial o Alguna Otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto folio COAVACT2019-05-0100267640, fue ofrecido como prueba durante la substanciación del procedimiento, procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinte por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

siguiente:-----

"(...) en virtud de que la referida orden de visita de verificación no se encuentran debidamente fundada y motivada; es decir, no se cita con precisión el domicilio, ni el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso y constar en el propio acto administrativo, por lo tanto, es procedente y así se solicita, la anulabilidad del procedimiento administrativo identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/404/2020 (...)."-----

"(...) el establecimiento objeto de la visita de verificación se encuentra operando en estricto apego a la normatividad correspondiente y el mismo, cuenta con la documentación necesaria para su legal funcionamiento (...)."-----

"(...) tomando en consideración que la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/404/2020, resulta inconstitucional, también lo son las consecuencias legales derivadas de la misma, tales como; la imposición y ejecución de resolución administrativa, clausura inmediata y permanente, cese de actividades derivados del procedimiento de verificación que se reclama, multas y sanciones y demás actos que se deriven de los mismos, siendo procedente se declare la anulabilidad de conformidad a lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (...)."-----

"(...) con la finalidad de reiterar el cumplimiento normativo respecto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en HEROES DEL 47 NÚMERO 98, COLONIA CHURUBUSCO, ALCALDÍA COYOACAN, CODIGO POSTAL 04120, CIUDAD DE MEXICO tal y como fue asentado en la misma por la C. Vélez Hernández Reyna Ibeth en su carácter de Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal en el acta de verificación antes citada; en el inmueble visitado, el giro comercial es el de "Minisúper con venta de cerveza y bebidas alcohólicas en botellas cerradas para llevar", por lo tanto, se cumple con lo autorizado dentro del programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto del año 2010; tal y como se desprende del Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Digital con número de folio: que al presente se acompaña; lo anterior, en relación con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como en el "Aviso de Modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto." Con número de folio: COAVACT2019-05-0100267640, de fecha 30 de Abril del 2019 (...)" (SIC)."-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguiente:-----

1. Copia fotostática del contrato de arrendamiento, de fecha primero de agosto de dos mil trece, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la cual se advierte la posesión del inmueble ubicado en Héroes del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia Churubusco, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Delegación Coyoacán, por parte de la sociedad mercantil denominada " [REDACTED] ".-----
2. Copia certificada del Instrumento Notarial número 85,744 (ochenta y cinco mil setecientos cuarenta y cuatro), de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el otorgamiento del poder general para pleitos y cobranzas que [REDACTED] ' otorga a favor del ciudadano [REDACTED] -----
3. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 25624-151SAAL19D de fecha veintiuno de mayo de dos mil [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al inmueble materia del presente procedimiento ubicado en Héroes del 47, número 98 (noventa y ocho), colonia Churubusco, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con denominación "Extra", le aplica la zonificación HC/2/40/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: MB= Muy baja 1 viv/200 m²) Superficie Máxima de Construcción 1,511.74 m² (mil quinientos once punto setenta y cuatro metros cuadrados), Número máximo de viviendas permitidas: 6, en la que el aprovechamiento de minisúper se encuentra permitido.--

4. Impresión del Aviso de Modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, número de folio COAVACT2019-05-0100267640, clave de establecimiento CO2011-12-31AVBA-00037636, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita la modificación al número telefónico del establecimiento ubicado en Héroes del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia San Mateo, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad.-----
5. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, el ciudadano ██████████ en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada '██████████', titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"...Mi representada es una empresa legalmente constituida al margen de las leyes locales la cual cumple con todas las disposiciones y normatividades a que la misma está obligada por tanto se considera pertinente que la Autoridad debe de tomar en cuenta que mi ponderada cumple con las disposiciones contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano Delegacionales tal y como se acredita con las documentales públicas y privadas exhibidas consistentes en los Certificados Únicos De Zonificación De Usos De Suelo Digitales y por Derechos Adquiridos. De conformidad con las teorías de los derechos adquiridos y de los componentes de la norma, deben tomarse en cuenta para su debida valoración los certificados por derechos adquiridos así como todo aquel certificado único de zonificación y uso de suelo con el cual se ha realizado la apertura de mis establecimientos ya que él no contemplarlo determinaría una violación al principio de irretroactividad de la ley, la retroactividad de una norma no debe observarse únicamente a partir de la afectación de los derechos adquiridos, sino también a la luz del menoscabo de situaciones jurídicas concretas o constituidas en favor de los gobernados, a efecto de

5/12



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

que se respete el hecho adquisitivo del derecho constituido durante la vigencia de la norma anterior. Por tanto la constancia o certificado de uso de suelo por derechos adquiridos hace patente el reconocimiento de que un predio ha tenido un cierto uso, el cual, a nuevas disposiciones urbanísticas, puede persistir como uso autorizado, precisamente en atención a que se trata de derechos adquiridos. No obstante, para que dichas constancias preserven su eficacia jurídica, deben permanecer las condiciones de hecho específicas y concretas que les dieron sustento, tanto en lo concerniente a las condiciones y características del predio al momento de su expedición, como en lo que atañe a la continuidad del uso autorizado, pues ambas cuestiones son parte misma (objeto) y supuesto de hecho sobre el cual se dicta ese acto administrativo y en esa medida, condición necesaria para su subsistencia"... (Sic).

En ese sentido, y toda vez que lo manifestado en vía de alegatos el compareciente reitera que el establecimiento verificado cumple con la zonificación aplicable en términos de lo señalado con las pruebas aportadas, en ese tenor, se procederá al análisis de los mismos en párrafos posteriores.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio, en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha diez de febrero de dos mil veinte.

En ese sentido, del escrito de observaciones se desprenden diversas manifestaciones vertidas en contra de la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de las cuales debe indicarse que dicha orden es considerada por esta autoridad como un acto consentido por parte del visitado, ello en virtud de que la misma no se impugnó por los medios establecidos por la ley, y las simples manifestaciones de inconformidad que hacen valer los promoventes respecto de la misma, no producen efectos jurídicos ante esta autoridad, tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto "reclamado", ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59, 60 y 61 los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, consecuentemente el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar la Orden y/o Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a un acto consentido, máxime que esta autoridad no tiene facultad para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y/o Acta de Visita de Verificación, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación "A", no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 25 apartado A BIS sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado.

Sirve de apoyo a lo anterior el criterio sostenido en la siguiente jurisprudencia:

Tesis: VI.3o.C. J/60
Semana Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
176608
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo XXII, Diciembre de 2005 Pag. 2365
Jurisprudencia(Común)
ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.

Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.

Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.

Amparo directo 366/2005. Virginia Quixhuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.

Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera.

En ese tenor, como fue señalado por la persona verificadora en el inmueble objeto de la presente determinación, al momento de la visita de verificación observó un establecimiento mercantil con aprovechamiento de minisúper en una superficie para el uso y aprovechamiento de 90 m² (noventa metros cuadrados), en ese sentido, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie antes citada se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Específicos expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha de expedición diez de diciembre del dos mil cuatro, con número de folio 73507, mismo que fue exhibido al momento de la visita de verificación, por lo cual de los datos proporcionados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, se realizó su validación en el portal de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la dirección <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, siendo el caso que la consulta efectuada arrojó como resultado la imagen digital del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico con número de folio 73507, expedido en fecha diez de diciembre de dos mil cuatro, del cual se desprende que el inmueble ubicado en Héroe del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia Churubusco, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, **con número de cuenta predial 052-132.37**, le aplica la zonificación **HC2/40** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 (dos) niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para minisúper se encuentra permitido según la norma de vialidad O-P del mapa delegacional, mismo que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto es, del once de diciembre de dos mil cuatro al once de diciembre de dos mil seis, resultando evidente que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación.-

Aunado a lo anterior, de autos se advierte que fue ofrecido como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, con número de folio 25624-151SAAL19D con fecha de expedición veintiuno de mayo de dos mil diecinueve para el domicilio ubicado en Héroe del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia **SAN MATEO**, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, documental con la cual el visitado pretendió acreditar que la actividad y superficie observadas, se encontraban permitidas de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, en ese sentido se observa que el domicilio que señala, advierte una colonia diversa a la señalada en la orden de visita de verificación objeto del presente procedimiento, no obstante lo anterior, en virtud de dicha inconsistencia esta autoridad determina apoyarse con el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx", opción Búsqueda numeral 1 (uno) Cuenta catastral con los datos del predio visitado, advirtiendo del resultado de la consulta realizada, que se trata del inmueble ubicado en Héroe del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia **SAN MATEO**, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, tal como se aprecia a continuación.



Información General

Cuenta Catastral 052_132_37

Dirección

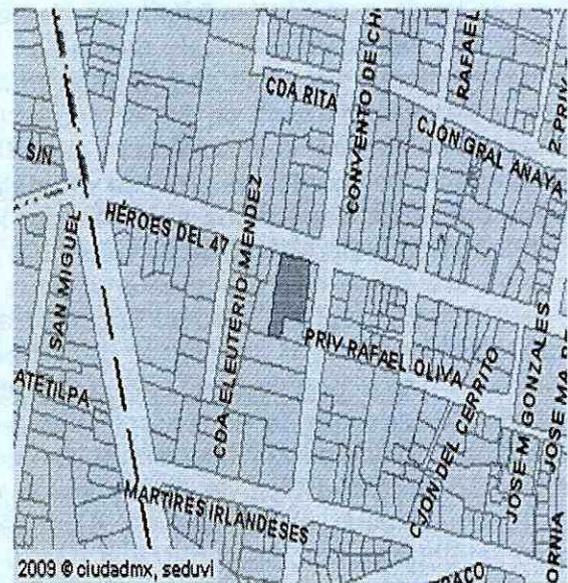
Calle y Número: HEROES DEL 47 98

Colonia: SAN MATEO

Código Postal: 04120

Superficie del Predio: 1259 m2

Ubicación del Predio



2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos 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 de la Ciudad de México 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, los cuales se consideran un hecho notorio por formar parte de un conocimiento general aunado que al tratarse de una página de internet cuyo dominio se encuentra a cargo de una dependencia de gobierno, se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

segundo. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, la cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio pleno, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

El contenido del presente documento es una transcripción de la Información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

Sirve de apoyo a lo anterior los criterios sostenidos en las siguientes tesis:-----

Registro No. 186243
Localización:
Novena
Instancia: Tribunales Colegiados de
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Agosto de 2002
Página: 1306
Tesis: V.3o.10 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación 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.
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.-----

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez-----

Registro No. 2017009
Localización:
Décima
Instancia: Tribunales Colegiados de
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Página: 2579
Tesis: I.4º.A.110 A (10º.)
Tesis Aislada
Materia(s): Administrativa

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio. --- Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.

En ese sentido, de lo antes argumentado, se observa que se trata del mismo domicilio señalado en la orden de visita de verificación de fecha siete de febrero de dos mil veinte, ubicado en Héroe del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia Churubusco, Código Postal 04120 (cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, con denominación "Extra".

Por lo anterior, se procede al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, con número de folio 25624-151SAAL19D con fecha de expedición veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, sin indicación de vigencia, mismo que fue admitido y desahogado durante la substanciación del presente procedimiento, no obstante lo anterior, en términos del artículo 158 fracción II párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la vigencia de dicho certificado es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto es del veintidós de mayo del dos mil diecinueve al veintidós de mayo de dos mil veinte resultando evidente que dicho Certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación.

En dicho sentido, del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital antes descrito, se desprende que el establecimiento visitado le es aplicable la zonificación HC/2/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: MB = Muy Baja), en el que el uso de suelo para minisúper se encuentra permitido.

De igual forma dentro la substanciación del presente procedimiento fue exhibido Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de bajo impacto, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, con número de folio COAVACT2019-05-0100267640, con vigencia permanente, del cual se desprende que fue manifestado que la actividad de minisúper con venta de cerveza y bebidas alcohólicas en botella cerrada para llevar, se realizaría en una superficie de 90 m² (noventa metros cuadrados), misma que de acuerdo a lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación de fecha diez de febrero de dos mil veinte, se realizaba en la superficie manifestada, por lo cual coincide y respeta lo señalado en el referido Aviso.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral [REDACTED], titular del inmueble materia del presente procedimiento Héroe del 47 (cuarenta y siete), número 98 (noventa y ocho), colonia Churubusco, Código Postal 04120 (cero cuatro mil ciento veinte), Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de folio 25624-151SAAL19D, lo anterior en términos del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

"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".

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11 párrafo primero 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por

10/12



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y 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 declara 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, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente procedimiento observa 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, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.

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 cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadano [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral [REDACTED], titular del inmueble materia del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/404/2020

presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED]
[REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] y
[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el
domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en el domicilio señalado para
tales efectos ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED]
[REDACTED] Colonia [REDACTED] Código Postal [REDACTED]
[REDACTED] Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto,
para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto
en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito
Federal.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A"
del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce
por duplicado. Conste.-----

ELABORÓ
Lic. ARMANDO TORRES JUÁREZ
E

REVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ