



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Camino Nacional Desierto de los Leones número 31 (treinta y uno) local condominio 1 (uno), Colonia San Ángel, Código Postal 01000 (mil), Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, con denominación "CIRCULO K", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/531/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha diez 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/431/2020, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Reyna Ibeth Vélez Hernández, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinte del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día doce de marzo de dos mil veinte, 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, así mismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

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, 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 de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, 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 inmueble 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 el 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 administrativa, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL UBICADO EN CAMINO NACIONAL DESIERTO DE LOS LEONES 31 LOCAL CONDOMINIO 1, COLONIA SAN ANGEL, CÓDIGO POSTAL 01000, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CON DENOMINACIÓN "CIRCULO K", GERCIONADA DE SER DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON LA VISITADA 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 ELLA, 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 ÚNICAMENTE EN LA PLANTA BAJA, SE ACCESA POR PUERTA DE CRISTAL, DONDE AL INTERIOR SE OBSERVAN ANAQUELES EXHIBIENDO PRODUCTOS DE PRIMERA NECESIDAD, ABARROTES EN GENERAL, GOLOSINAS, BOTANAS, ASI TAMBIÉN CUENTA CON REFRIGERADORES CON BEBIDAS, CERVEZAS, REFRESCOS Y AGUAS, LA VENTA DE LAS BEBIDAS ALCOHÓLICAS SE REALIZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR, CON RESPECTO AL ALCANCE, OBSERVO AL MOMENTO:
1. EL 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 SÓLO SE TUVO ACCESO AL DENOMINADO "CIRCULO K". B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE: 88M2 (OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). 4. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL. 5. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 7.70M (SIETE PUNTO SETENTA) METROS LINEALES. EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CORRESPONDIENTES AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA LINEALES, LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, YA QUEDARON DESCRITOS EN EL 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 mencionada, observó un establecimiento en planta baja, denominado "CIRCULO K" con aprovechamiento de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

minisúper, en cuyo interior se advierten anaqueles exhibiendo productos de primera necesidad, abarrotes, golosinas y botanas; así como refrigeradores con bebidas, cervezas, refrescos y aguas, lo anterior en una superficie para el aprovechamiento de 86 m² (ochenta y seis metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la servidora pública antes citada 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno. -----

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio 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 UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 15987-151GOJE18D, PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA. -----
II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SEDECO-SIAPEM TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO: AOAVAP2019-09-0300279860, CLAVE DE ESTABLECIMIENTO: AO2019-09-03AVBA00279860, PARA EL GIRO DE VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES Y ULTRAMARINOS. -----

En ese sentido, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al Personal Especializado en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en el que señaló lo siguiente: -----

"[...] Si bien es cierto que, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA) puede ordenar y ejecutar visitas de verificación a los inmuebles que desarrollen actividades reguladas, con la finalidad de vigilar que se cumplan con las disposiciones reglamentarias aplicables al giro que explote cada inmueble y a su vez, dictar las medidas de seguridad necesarias, también lo es que, al no existir fehacientemente denuncia ciudadana alguna y además de que el INVEA nunca menciona en la orden de visita de verificación número INVEACDMX/OV/DU/431/2020, como es que tuvo conocimiento sobre la existencia de alguna falta cometida por mi representada, siendo que se cuenta con los documentos que amparan el legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES, NÚMERO 31, LOCAL CONDOMINIO 1, COLONIA SAN ANGEL, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 01000, CIUDAD DE MÉXICO y aun así, en el supuesto sin conceder, que no se contara con los mismos, tendría que existir una denuncia ciudadana, que contenga por lo menos, el nombre, domicilio y los motivos que supuestamente se consideran contrarios a derecho y en ese sentido, al no fundar y motivar la referida orden de verificación y no existir denuncia por la que se pudiera solicitar se realice la visita de verificación en materia de uso del suelo del establecimiento mercantil antes mencionado; con ello, deja en total y absoluto estado de indefensión e incertidumbre jurídica a mi representada en virtud de que la referida orden de visita de verificación no se encuentra 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

3/11



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

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/431/2020, en virtud de que se actúa en contravención a lo señalado artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. [...] "-----

"[...] No obstante lo anterior y con la finalidad de reiterar el cumplimiento normativo respecto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en **CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES , NÚMERO 31, LOCAL CONDOMINIO 1, COLONIA SAN ANGEL , DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CÓDIGO POSTAL 01000, CIUDAD DE MÉXICO** tal y como fue asentado en la misma por la C. Reyna Ibeth Vélez Hernandez 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 "venta de abarrotes comestibles y ultramarinos" , por lo tanto, en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación, Certificado De Zonificación De Uso De Suelo Digital con número de folio 15987-151GOJE19D de fecha 26 de ABRIL de 2019 mismo que cuenta con cadena de verificación y cadena digital emitido por la Dirección General De Administración Urbana a través de la página de la Secretaría De Desarrollo Urbano Y Vivienda en el que certifica que el programa vigente para Álvaro Obregón aprobado por la H. Asamblea de representantes del distrito federal el 10 de mayo de 2011 mismo que debe considerarse como original al ser emitido por una autoridad facultada para ello con elementos de validez digitales los cuales comprueban su autenticidad, así como, Aviso de funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto con número de folio AOAVAP2019-09-0300279860 de fecha 03 de septiembre de 2019 emitido por el Sistema Electrónico De Avisos y Permiso De Establecimientos Mercantiles EM-03 y recibido por la Alcaldía Álvaro obregón en fecha 09 de octubre de 2019 el cual ampara mi legal funcionamiento.[...]" (sic).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles del 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 consisten en: -----

- 1) Copia fotostática del contrato de subarrendamiento, de fecha cuatro de agosto de dos mil catorce, 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 Calzada Desierto de los Leones número 31, local condominio 1, Colonia Álvaro Obregón, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01000, Ciudad de México por parte de la sociedad mercantil denominada ' [REDACTED] ' .-----
- 2) Copia certificada del Instrumento Notarial 304,259 (trescientos cuatro mil doscientos cincuenta y nueve), de fecha cuatro de junio de dos mil nueve, tirada ante la fe de la Notario Público número 207 (doscientos siete) del Distrito Federal, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita el cambio de denominación de ' [REDACTED] ' a " [REDACTED] " .-----
- 3) Original del Instrumento Notarial 328,902 (trescientos veintiocho mil novecientos dos), de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, tirada ante la fe de la Notario Público número 207 (doscientos siete) del Distrito Federal, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la persona moral denominada [REDACTED], otorga poder general para pleitos y cobranzas en favor del ciudadano [REDACTED].

- 4) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 15987-151GOJE19D, de fecha de expedición veintiséis de abril de dos mil diecinueve, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado Calzada Desierto de los Leones número 31 (treinta y uno), Colonia San Ángel, Código Postal 01000 (mil), Delegación ahora Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, le aplica la zonificación (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, 14 metros de altura, 35% mínimo de área libre), en la que uso de venta de abarrotes comestibles y ultramarinos se encuentran permitidos.
- 5) Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, número de folio AOAVAP2019-09-0300279860, clave del establecimiento AO2019-09-03AVBA00279860, de fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve, con vigencia permanente, 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 la que se acredita que con fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve, se dio aviso a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles a la Secretaría de Desarrollo Económico sobre la actividad a realizar en el inmueble ubicado en calle Camino Nacional al Desierto de los Leones número 31 (treinta y uno), Colonia San Ángel, Código Postal 01000 (mil), Delegación ahora Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, con denominación [REDACTED].
- 6) 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.
- 7) 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 doce de marzo de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"...Mi representada es una empresa legalmente constituida conforme a 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 tomar en



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

cuenta que mi poderdante cumple con las disposiciones contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano Delegacional tal y como se acredita con las documentales públicas exhibidas, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital y por Derechos Adquiridos. De conformidad con la teoría de derechos adquiridos y de los y de los componentes de las normas, debe tomarse en cuenta para su debida valoración los certificados por derechos adquiridos, así como todo aquel certificado único de zonificación y uso del suelo con el cual se realizó la apertura de mi establecimiento, ya que al 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 que se respete el hecho adquisitivo del derecho constituido durante la vigencia de una norma anterior. Por tanto la constancia o certificado de uso del suelo por derechos adquiridos hace patente el reconocimiento de que un predio ha tenido un cierto uso, el cual, pese 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 conserven su eficacia jurídica, debe permanecer 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 Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha once de febrero de dos mil veinte. -----

En ese tenor, se advierte de autos que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación administrativa observó un establecimiento en planta baja, denominado "CIRCULO K" con aprovechamiento de minisúper, en cuyo interior se advierten anaqueles exhibiendo productos de primera necesidad, abarrotes, golosinas y botanas; así como refrigeradores con bebidas, cervezas, refrescos y aguas, en una superficie para el aprovechamiento de 86 m² (ochenta y seis metros cuadrados), en ese sentido, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie ocupada para el aprovechamiento antes citados se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 15987-151GOJE19D, cadena de verificación r5y71nlpp5ZlvDC2BL05UQ==, de fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, expedido para el inmueble visitado, el cual fue ofrecido como prueba por el visitado y de cuyo contenido se advierte que tiene vigencia de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto es hasta el veintiocho de abril de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación.-----

Una vez precisado lo anterior, continuando con el análisis del certificado referido, se desprende que el inmueble visitado tiene permitida la actividad de **venta de abarrotes comestibles y ultramarinos**, los cuales se encuentran dentro del subgénero de usos permitidos señalados como "Tienda de productos básicos de especialidades y de servicios"; mismos que pertenecen al género de "Servicios"; tal y como se aprecia en la "TABLA DE USOS DEL SUELO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

Y TLACOPAC", ratificado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), (el 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), de la que se desprende, lo siguiente:-----

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC RATIFICADO EN G.O.D.F.
EL 10 MAYO DEL 2011

USOS PERMITIDOS

HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO		USOS DEL SUJETO
GÉNERO	SUBGÉNERO	
Servicios	Vivienda	Unifamiliar Plurifamiliar Sucursales de banco, casas de cambio y casas de bolsa Galerías de arte, exposición y venta Agencia de correos, telegrafos, centrales telefónicas sin atención al público Residencias de embajadas Agencia de viajes, renta de vehículos y mensajería sin guarda ni taller de reparación Oficinas privadas
	Administración	Venta de abarrotes comestibles y ultramarinos Venta y/o reparación de artículos en general Materiales eléctricos y electromecánicos, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, estudios y laboratorios fotográficos
	Tienda de productos básicos de especialidades y de servs.	Venta de joyería, relojería, artículos de oro y plata, artesanías finas, alfombras y tapices de alta calidad, telas y cortinas finas, boutique de alta costura, muebles de alta calidad, cuadros y marcos, antigüedades, plantas de ornato y floristas
	Centros de salud	Consultorios médicos, talleres mecánico-dentales laboratorios de análisis clínicos y radiografías
	Asistencia Animal	Clinicas veterinarias y tienda de animales
	Exhibiciones	Centros culturales y centros de exposición Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vino de mesa) Restaurantes con vta. de bebidas alcohólicas
	Transporte terrestre	Estacionamientos públicos y privados
	Espacios Abiertos	Jardines y parques
	NOTA:	Todos los usos no especificados en esta Tabla estarán prohibidos

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 segundo. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC aludido, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el
Máximo Tribunal Constitucional: -----

Registro No: 174899
Localización:
Novena Época
Instancia: Pleno
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXIII, Junio de 2006
Página: 963
Tesis: P./J. 74/2006
Jurisprudencia
Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 24 de marzo de 2014. -----

Lo anterior, robusteciéndose con las tesis siguientes: -----

Registro No: 2004949
Localización:
Decima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)
Tesis Aislada
Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos.
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo en revisión 365/2012. Mardigras, S.A. de C.V. 7 de diciembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo

Registro No. 2017009

Localización:

Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Página: 2579

Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)

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 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.

Ahora bien la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que la actividad desarrollada en el inmueble de mérito es de minisúper, concepto que conforme a la definición de la Real Academia Española consiste en "establecimiento de menor tamaño donde se venden artículos de consumo básico".

En ese sentido, tomando en consideración lo que en párrafos antecede, resulta evidente que el aprovechamiento de minisúper lleva concernientes dentro de su giro la actividad de venta de abarrotes y ultramarinos, misma que se encuentra autorizada por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, aunado a que de conformidad a lo asentado en el acta de visita de verificación se desprende que la actividad de venta de abarrotes predomina en el establecimiento visitado.

De igual forma, dentro la substanciación del presente procedimiento fue exhibido: Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, de fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve, número de folio AOAVAP2019-09-0300279860, clave del establecimiento AO2019-09-03AVBA00279860, con vigencia permanente, del cual se desprende que fue manifestado que la actividad de venta de abarrotes comestibles y ultramarinos, se realizaría en una superficie de 94.20 m² (noventa y cuatro punto veinte metros cuadrados), por lo que de acuerdo a lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de fecha once de febrero de dos mil veinte, observó una superficie de aprovechamiento de 86 m² (ochenta y seis metros cuadrados) por lo cual se encuentra dentro de los parámetros señalados en el referido Aviso.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las

¹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: Diccionario de la lengua española, 23.ª ed., [versión 23.3 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [Fecha de la consulta: siete de octubre de dos mil veinte]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 15987-151GOJE19D, cadena de verificación r5y71nlpp5ZlvDC2BLo5UQ==, de fecha veintiséis de abril de dos mil diecinueve, en relación con el 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 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, esta Autoridad 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 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 la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento objeto del presente [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/431/2020

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 en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el 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 persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento por conducto de su aboderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] local [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo 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:
ARMANDO TORRES JUÁREZ

Supervisó:
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ

OTKRETI
NIS