



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

En la Ciudad de México, a ocho de junio de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Juventino Rosas número veintiuno (21), colonia Cuauhtepc Barrio Alto, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal cero siete mil cien (07100), Ciudad de México, con denominación "Tiendas 3B", remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/495/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

----- RESULTANDOS -----

1.- En fecha once 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/447/2020, misma que fue ejecutada el día doce del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] manifestando ser apoderada legal de la persona moral denominada [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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, 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.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le acreditó su personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado 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 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos las personas visitadas; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, 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 ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN JUVENTINO ROSAS 21, COLONIA CUATEPEC BARRIO ALTO, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, C.P. 07100, CIUDAD DE MÉXICO CON DENOMINACIÓN "TIENDAS 3B", POR ASÍ CORROBORARLO EN PLACAS OFICIALES, NÚMERO OFICIAL Y CORROBORARLO EL VISITADO , SOY ATENDIDO [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA VISITA DE VERIFICACIÓN, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA, EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI VISITA, MOTIVO DE VIDEOFILMACIÓN, HAGO RECORRIDO Y OBSERVO LO SIGUIENTE : SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE 3 NIVELES, EL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA SE ENCUENTRA ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA. OBSERVO UNA ZONA DE CAJAS, OFICINA, ÁREA DE EXHIBIDORES, REFRIGERADORES Y BODEGA. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE MINISUPER 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER 3.- LAS SIGUIENTES MEDICIONES A)SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE SOLO SE TUVI ACCESO A LA PARTE DEL ESTABLECIMIENTO B)SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 216M2 ( DOSCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS) 4.- NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL. 5.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 8 M (OCHO METROS). EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS, CORRESPONDIENTES AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL, NO EXHIBE AL MOMENTO. CONSTE.-----

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una edificación de tres niveles, en donde en la planta baja se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento, en cuyo interior advirtió zona de cajas, área de exhibidores, refrigeradores y bodega; señalando el aprovechamiento de minisúper, en una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados (216.00 m<sup>2</sup>), superficie que se determinó utilizando telémetro marca Bosch modelo GLM 150 profesional, tal y como lo asentó el servidor público antes citado.-----

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documentación alguna.-----

Cabe puntualizar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, hecho que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: I/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497-185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-*

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el que señaló medularmente lo siguiente: -----

...



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

*En este orden de ideas, como puede observar esa H. Autoridad verificadora, el establecimiento mercantil que por esta vía se contesta no incumple con la Ley de Desarrollo Urbano, ya que de las documentales ofrecidas a través del presente recurso, mi mandante en el momento procesal oportuno ejerció el derecho conferido a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico de Folio 67116-182GUJE09 de fecha 12 de noviembre de 2009 para el inmueble ubicado en calle Juventino Rosas N°21, Colonia Cuauhtemoc Barrio Alto, C.P. 07100, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México y este derecho se convalido a través del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio 1951 con sello de Ventanilla Única de la Delegación Gustavo A. Madero de fecha 01 de diciembre de 2019 para el establecimiento mercantil ubicado en Juventino Rosas N°21, Colonia Cuauhtemoc Barrio Alto, C.P. 07100, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México, para venta de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado p/llevar en 234 m<sup>2</sup> operando de manera continua e indeterminada el establecimiento mercantil de bajo impacto que nos ocupa sin violentar ninguna normatividad aplicable a la materia motivo por el cual **NO es necesario la actualización del uso de suelo, para el establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento ...**" (SIC) -----*

Al respecto, las citadas manifestaciones serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que, acto seguido 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 siguientes: -----

1. Original del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 67116-182GUJE09, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha doce de noviembre de dos mil nueve, el cual se valora de conformidad con 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, de cuyo contenido se desprende que al inmueble ubicado en calle Juventino Rosas, número 13 Z 6, manzana nueve (9), lote veintiuno (21), colonia Bo. Cuauhtemoc El Alto, demarcación territorial Gustavo A. Madero, le aplica la Zonificación CB/4/25 (Centro de Barrio, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 25% (veinticinco por ciento) mínimo de área libre, en el que se advierte que "...mediante **oficio N° DGDU/836/09**; autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la "**Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo**", inscrito en el Registro de los Planes y Programas como Segunda Nota Marginal de fecha 21 de julio del 2009 al Acta 227 del Libro VIII/2007 de Dictamen Técnico, Volumen uno de fecha 14 de agosto del 2007, se dictamina que el uso de suelo solicitado para "**VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR (\*)**" se compatibiliza con el de **VENTA DE ABARROTES**.-----

*Derivado de lo anterior, el uso de suelo solicitado para: "**VENTA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR (\*)**", en una superficie a ocupar de **234.00m<sup>2</sup>**, en el total del predio, está **---PERMITIDO---**..." (Sic). -----*

2. Original del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 1951, expedido en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil nueve, documental que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el Aviso realizado ante la entonces Delegación Gustavo A. Madero del inicio de la actividad de venta de abarrotes con venta de cerveza en envase cerrado para llevar, en una superficie de doscientos treinta y cuatro metros cuadrados (234 m<sup>2</sup>), en el inmueble ubicado en calle Juventino Rosas, número 13 Z 6, manzana nueve (9), lote veintiuno (21), colonia Bo. Cuauhtemoc El Alto, demarcación territorial Gustavo A. Madero, con denominación comercial del establecimiento [REDACTED] [REDACTED].-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

3. Impresión del Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, con folio GAMAVREG2011-09-07-00021137, Clave del establecimiento GAM2011-09-07AVBA-00021137, de fecha diecinueve de julio de dos mil doce, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, a través de la cual se acredita el Aviso realizado ante la entonces Delegación Gustavo A. Madero sobre el ingreso al sistema electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Declaración de Apertura de un establecimiento con la que operaba la actividad realizada en el inmueble ubicado en calle Juventino Rosas, número 13 Z 6, manzana nueve (9), lote veintiuno (21), colonia Bo. Cuauhtepc El Alto, demarcación territorial Gustavo A. Madero, con denominación comercial del establecimiento "TIENDAS TRES B".-----
4. Original de la Escritura Pública número 103,574 (ciento tres mil quinientos setenta y cuatro) de fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce, levantada por el Notario Público número 4 (cuatro) del entonces Distrito Federal, 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, que contiene el poder otorgado por la persona moral denominada [REDACTED] a favor de la ciudadana [REDACTED].-----
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, 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 veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

*"En este acto ratifico todas y cada una de sus partes, el escrito presentado ante esta Autoridad el día veinticinco de febrero de dos mil veinte, siendo todo lo que deseo manifestar".-----*

En ese sentido y toda vez que en vía de alegatos la compareciente ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden, esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.-----

IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha doce de febrero de dos mil veinte, en la que hizo constar que al momento de la diligencia observó en el domicilio visitado una edificación de tres niveles, en donde en planta baja se encuentra el establecimiento [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

materia del presente procedimiento denominado "TIENDAS TRES B", señalando que desarrolla el aprovechamiento de minisúper en una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados (216.00 m<sup>2</sup>).

Ahora bien, a efecto de acreditar que el aprovechamiento y superficie en la que se desarrollaba se encontraban permitidas para el inmueble en el que se encuentra el establecimiento de mérito. Durante la substanciación del presente procedimiento se ofreció como prueba Original del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, folio 67116-182GUJE09, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha doce de noviembre de dos mil nueve, del que se advierte que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su expedición, esto fue, hasta el catorce de noviembre de dos mil once, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita administrativa; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la expedición del referido Certificado, al haber tramitado durante la vigencia del mismo, el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 1951, expedido en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil nueve, documento que obra en autos del presente expediente.

No pasa desapercibido para esta autoridad que dichas documentales refieren como domicilio el ubicado en calle Juventino Rosas, número 13 Z 6, manzana nueve (9), lote veintiuno (21), colonia Cuauhtepac El Alto, demarcación territorial Gustavo A. Madero, por lo que a efecto de acreditar que existe identidad en el inmueble señalado en la orden y acta de visita de verificación administrativa que nos ocupa y el inmueble en el que se practicó, esta autoridad procede al estudio de la impresión del Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, con folio GAMAVREG2011-09-07-00021137, Clave del establecimiento GAM2011-09-07AVBA-00021137, de fecha diecinueve de julio de dos mil doce, la cual en el apartado UBICACIÓN (del establecimiento) señala las siguientes referencias de localización:

UBICACIÓN

El establecimiento se localiza entre las calles:

APANGO

y.

CDA DE JUVENTINO ROSAS

a 30 metros de distancia de la esquina más cercana, que es la de la calle:

APANGO

Ubicación que es coincidente con lo manifestado por el personal especializado en funciones de verificación, quien asentó en el acta de visita lo siguiente:

"...LO QUE CONSTATO CON LOS SIGUIENTES PUNTOS DE IDENTIFICACIÓN Y/O REFERENCIA: ENTRE APANGO Y 1ª CERRADA DE JUVENTINO ROSAS." (sic)

Servidor público que como ya se ha dicho en párrafos que anteceden, se encuentra dotado de fe pública, por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario, en consecuencia se concluye que el inmueble en el que se localiza el establecimiento materia del presente procedimiento, efectivamente es el localizado entre las calles Apango y 1ª Cerrada de Juventino Rosas, siendo el mismo inmueble a que se refieren las documentales ofrecidas como pruebas durante la substanciaron del presente procedimiento.

Lo anteriormente referido se robustece con las imágenes obtenidas, de la herramienta electrónica denominada "Google Maps" cuya dirección electrónica es <https://www.google.com.mx/maps>, y del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

Distrito Federal con dirección electrónica <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvil> ambos del sitio de "internet".

**GOOGLE MAPS**

Juventino Rosas 21  
Gral Felipe Bertrambal  
Gustavo A. Madero  
07180 Ciudad de México, CDMX

Juventino Rosas 21, Gral Felipe Bertrambal.

**SIG SEDUVI**

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO | SEDUVI CiudadMX

**Leyenda del mapa**

JUVENTINO ROSAS 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

CANTON: CUAUHTÉMOC BARRIO ALTO  
CARRERA PUNTA: 0200  
GUSTAVO A. MADERO  
Superficie: 247.19 m2  
VOLUMEN INICIAL DEL SOLAR: 100.00 m3

Lo anterior es así, toda vez que a efecto de contar con elementos de prueba suficientes que permitan dilucidar si existe identidad en el inmueble objeto de la visita de verificación administrativa que nos ocupa y el inmueble en el que se practicó la misma y en consecuencia determinar si el aprovechamiento y superficie en que se desarrollaba, cumplen con las disposiciones normativas establecidas por la zonificación que le es aplicable, 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

*[Handwritten signature]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/IOV/DU/447/2020

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.

En ese sentido, toda vez que la información obtenida de la página electrónica "Google Maps", constituye un hecho notorio por la accesibilidad a su contenido de manera general, por lo que se procede a otorgarle 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.

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*





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

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 si 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 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. Mardygras, 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.

Una vez precisado lo anterior, cabe señalar que del análisis del Certificado referido en el párrafo que antecede, se desprende que "...mediante **oficio N° DGDU/836/09**, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la **"Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo"**, inscrito en el Registro de los Planes y Programas como **Segunda Nota Marginal de fecha 21 de Julio del 2009** al acta 227 del Libro VII/2007 de **Dictamen Técnico**, Volumen uno de fecha 14 de agosto del 2007, se dictamina que el uso de suelo solicitado para **"VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR (\*)"** se compatibiliza con el de **VENTA DE ABARROTES**. Derivado de lo anterior, el uso de suelo solicitado para: **"VENTA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO PARA LLEVAR (\*)"**, en una superficie a ocupar de **234.00m<sup>2</sup>**, en el total del predio, está **PERMITIDO...**", por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que en el establecimiento de referencia se lleva a cabo la actividad de minisúper, el cual, tomando en consideración la definición de la Real Academia Española consiste en **"establecimiento de menor tamaño donde se venden artículos de consumo básico"**<sup>1</sup>, por lo que lleva concernientes dentro de su giro la actividad de venta de abarrotes, la cual se desarrolla en una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados (216 m<sup>2</sup>), haciéndose evidente, que la actividad y superficie observados en el establecimiento de mérito al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos de conformidad a la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, en términos del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, folio 67116-182GUJE09

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha doce de noviembre de dos mil nueve.

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que por lo que hace a la actividad y superficie observadas en el establecimiento visitado, la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 43 en relación con lo establecido en los artículos 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 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 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

Finalmente es menester argüir que esta autoridad, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, así como de sus manifestaciones, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

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 administrativa, 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 administrativa practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad y superficie observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/447/2020

[REDACTED] titular del establecimiento visitado, 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 el establecimiento.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED] v/o a los ciudadanos [REDACTED]

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

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal para lo cual en términos del artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se solicita se habiliten días y horas.-----

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

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

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

SINTEXTIO