



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

En la Ciudad de México, a veintiocho de mayo de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación dirigido a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado y/o la persona propietaria y/o poseedora y/u ocupante y/o dependiente y/o encargada y/o responsable y/o administradora del inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, Código Postal 10200 (diez mil doscientos), Ciudad de México, con denominación "CIRCULO K" remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/499/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materia del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: --

RESULTANDOS

- 1.- En fecha doce 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/462/2020, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por la servidora pública Elena Chona Álvarez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- En fecha veintiséis de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] manifestando ser representante 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 de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de marzo 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.- 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.- En fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintiuno, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, recayéndole acuerdo de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente con el carácter con el que se ostenta, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas para los mismos efectos. -----
- 5.- Mediante acuerdo de fecha veintitrés de abril 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. -----
- 6.- Con fecha catorce de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas, así mismo, por lo que hace a la formulación de alegatos, la compareciente, en uso de la voz indico que no era su deseo manifestar nada, 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 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 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, 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación La Magdalena Contreras, 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 ADMINISTRATIVA, 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 y demás documentos 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORÁNDOSE QUE ES EL CORRECTO POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE Y CORROBORARLO CON LA VISITADA DE NOMBRE [REDACTED] QUIEN ME PERMITE EL ACCESO DE MANERA LIBRE Y VOLUNTARIA A QUIEN ENTREGO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, CON QUIEN REALIZÓ RECORRIDO POR EL INMUEBLE Y SE HACE CONSTAR QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "K", EN DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA ÁREA DE CAJAS PARA EL COBRO DE PRODUCTOS, ANAQUELES CON PRODUCTOS DE ABARROTES, MÁQUINA DE CAFÉ, SE OBSERVAN REFRIGERADORES CON VENTA DE CERVEZA EN ENVASE CERRADO, VENTA DE VINOS Y LICORES, LA ACTIVIDAD OBSERVADA ES EN PLANTA BAJA ÚNICAMENTE. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO DEL INMUEBLE ES COMERCIAL DE MINISUPER. 2.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE MINISUPER. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (99 MTS2). B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (99MTS2). 4.- EL INMUEBLE NO CUENTA CON ÁREA LIBRE FRONTAL CABE MENCIONAR QUE EL ESTACIONAMIENTO ES COMPARTIDO CON OTROS ESTABLECIMIENTOS. 5.- DIMENSIONES METROS LINEALES DEL FRENTE HACIA AVENIDA SAN JERÓNIMO ES DE DOCE PUNTO CUARENTA METROS Y HACIA LA VIALIDAD DE SAN RAMÓN ES DE OCHO METROS LINEALES. CONFORME AL PUNTO A Y NÚMERO IV SE HACE CONSTAR QUE SE DESCRIBIERON EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A LOS DOCUMENTOS..

De lo anterior, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble un establecimiento denominado "K", ubicado en la planta baja, en el cual en su interior se observó área de cajas para el cobro de productos, anaqueles con productos de abarrotes, máquina de café, refrigeradores con venta de cerveza en envase cerrado, venta de vinos y licores; por lo que asentó que el aprovechamiento desarrollado es de Minisúper, en una superficie de 99 m² (noventa y nueve metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. -----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, lo siguiente: -----

-----, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 16140-151GOJE19D, AVENIDA SAN JERÓNIMO 865 COLONIA PUENTE SIERRA, DELEGACIÓN MAGDALENA CONTRERAS, CON UNA SUPERFICIE DE 335 METROS CUADRADOS.

II.- 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 SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO MCAVACT2019-05-0600268062 PARA EL DOMICILIO AVENIDA SAN JERÓNIMO 865, COLONIA SAN JERÓNIMO LÍDICE DELEGACIÓN LA MAGDALENA CONTRERAS, CON GIRO MERCANTIL DE MINISUPER EN UNA SUPERFICIE DE 110 METROS CUADRADOS.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida 1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha de expedición de primero de abril de dos mil diecinueve, folio 16140-151GOJE19D, para el inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia Puente Sierra, Delegación Magdalena Contreras, con una superficie de 335 m² (trescientos treinta y cinco metros cuadrados); 2) Copia simple 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, con fecha de expedición seis de mayo de dos mil diecinueve, con vigencia permanente, folio MCAVACT2019-05-0600268062, para el domicilio ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, con giro Minisúper en una superficie de 110 m² (ciento diez metros cuadrados); en ese sentido, dichas documentales también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que esta autoridad procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

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, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio jurisprudencial:-----

Tesis: 1a. LI/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 veintiséis de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en el cual señaló medularmente lo siguiente:-----

"...El procedimiento de verificación identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/462/2020, relacionado con el establecimiento mercantil ubicado en CALLE AVENIDA SAN JERÓNIMO, NÚMERO 865, COLONIA SAN PUENTE SIERRA, DELEGACIÓN MAGDALENA CONTRERAS, CÓDIGO POSTAL 10110, CIUDAD DE MÉXICO, así como las consecuencias legales y naturales que se deriven de todos y cada uno de los actos señalados, violan lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; ya que el mismo carece de los elementos y requisitos de validez del acto administrativo..."(sic).-----

"..."

"...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 explota 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/462/2020, 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 CALLE AVENIDA SAN JERONIMO, NÚMEOR 865, COLONIA PUENTE SIERRA, DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS, CODIGO POSTAL 10110 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 visita 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...por lo tanto, es procedente y así se solicita, la anulabilidad del procedimiento administrativo identificado con el número INVEACDMX/OV/DU/462/2020"(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 consisten en: -----

- 1) Copia simple del Instrumento Notarial número 304,259 (trescientos cuatro mil doscientos cincuenta y nueve), pasada ante la fe del Notario Público número 207 [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

(doscientos siete), actuando como asociada y en el protocolo del Notario Público número 10 (diez), ambos del Distrito Federal hoy Ciudad de México, con fecha cuatro de junio de dos mil nueve, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el cual se hace constar el cambio de denominación de [REDACTED] a [REDACTED].-----

- 2) Copia simple del Instrumento Notarial número 330,123 (trescientos treinta mil ciento veintitrés), pasada ante la fe del Notario Público número 10 (diez) del Distrito Federal hoy Ciudad de México, con fecha catorce de agosto de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la que se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, que otorga la persona moral denominada [REDACTED], representada por [REDACTED] a favor de la ciudadana [REDACTED].-----
- 3) Copia simple del contrato de subarrendamiento que celebran por una parte la persona moral denominada [REDACTED], representada por el ciudadano [REDACTED], quien es la parte subarrendadora y por otra la persona moral denominada [REDACTED], representada por los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de subarrendataria, de fecha nueve de octubre 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, de cuyo contenido se advierte, el subarrendamiento del inmueble materia del presente procedimiento.-----
- 4) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 16140-151GOJE19D, con fecha de expedición primero de abril de dos mil diecinueve, el cual 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia Puente Sierra, Delegación Magdalena Contreras, Código Postal 10110 (diez mil ciento diez), en esta Ciudad, le es aplicable la zonificación **HC/3/50/R** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 50 % (cincuenta por ciento) mínimo de área libre), en donde el uso de Minisúper, se encuentra permitido.-----
- 5) 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 MCAVACT2019-05-0600268062, clave del establecimiento MC2013-03-01AVBA-00074069, de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, el cual 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 cual se acredita el aviso realizado ante la Secretaría de Desarrollo Económico sobre la modificación realizada al giro mercantil, respecto del establecimiento denominado "CIRCULO K SAN JERONIMO", con giro de minisúper, tienda de autoservicio con venta de bebidas alcohólicas en botella cerrada, en una superficie de 110 m² (ciento diez metros cuadrados), en el inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia San Jerónimo Lidice, Delegación La Magdalena Contreras, Código Postal 10200 (diez mil doscientos), en esta Ciudad, con vigencia permanente.-----
- 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

- 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 conocer, 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 catorce de mayo de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, quien en la etapa de alegatos manifestó lo siguiente:

"...En este acto no es mi deseo manifestar nada..."(sic).

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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha trece de febrero de dos mil veinte.

En ese tenor, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento observó un establecimiento denominado "K", con aprovechamiento de Minisúper, en una superficie de 99 m² (noventa y nueve metros cuadrados).

Ahora bien, no pasa inadvertido para esta autoridad que la orden de visita de verificación administrativa, así como el acta en que fue ejecutada, hacen referencia al inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, Código Postal 10200 (diez mil doscientos), no obstante lo anterior, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, ofreció como pruebas, diversas documentales que aluden al domicilio ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia Puente Sierra, Delegación Magdalena Contreras, Código Postal 10110 (diez mil ciento diez), por lo que a efecto de acreditar que el inmueble señalado en la orden y acta de visita de verificación administrativa que nos ocupa y el inmueble en el que se ésta se practicó, es el mismo al señalado en éstas, esta autoridad procede al estudio de la 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 MCAVACT2019-05-0600268062, clave del establecimiento MC2013-03-01AVBA-00074069, de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, la cual en el apartado UBICACIÓN (del establecimiento) señala las siguientes referencias de localización:

[REDACTED]	UBICACIÓN	[REDACTED]
El establecimiento se localiza entre las calles:		
[REDACTED]	y:	
[REDACTED]	a: 18 metros de distancia de la esquina más cercana, que es la de la calle:	
[REDACTED]		

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



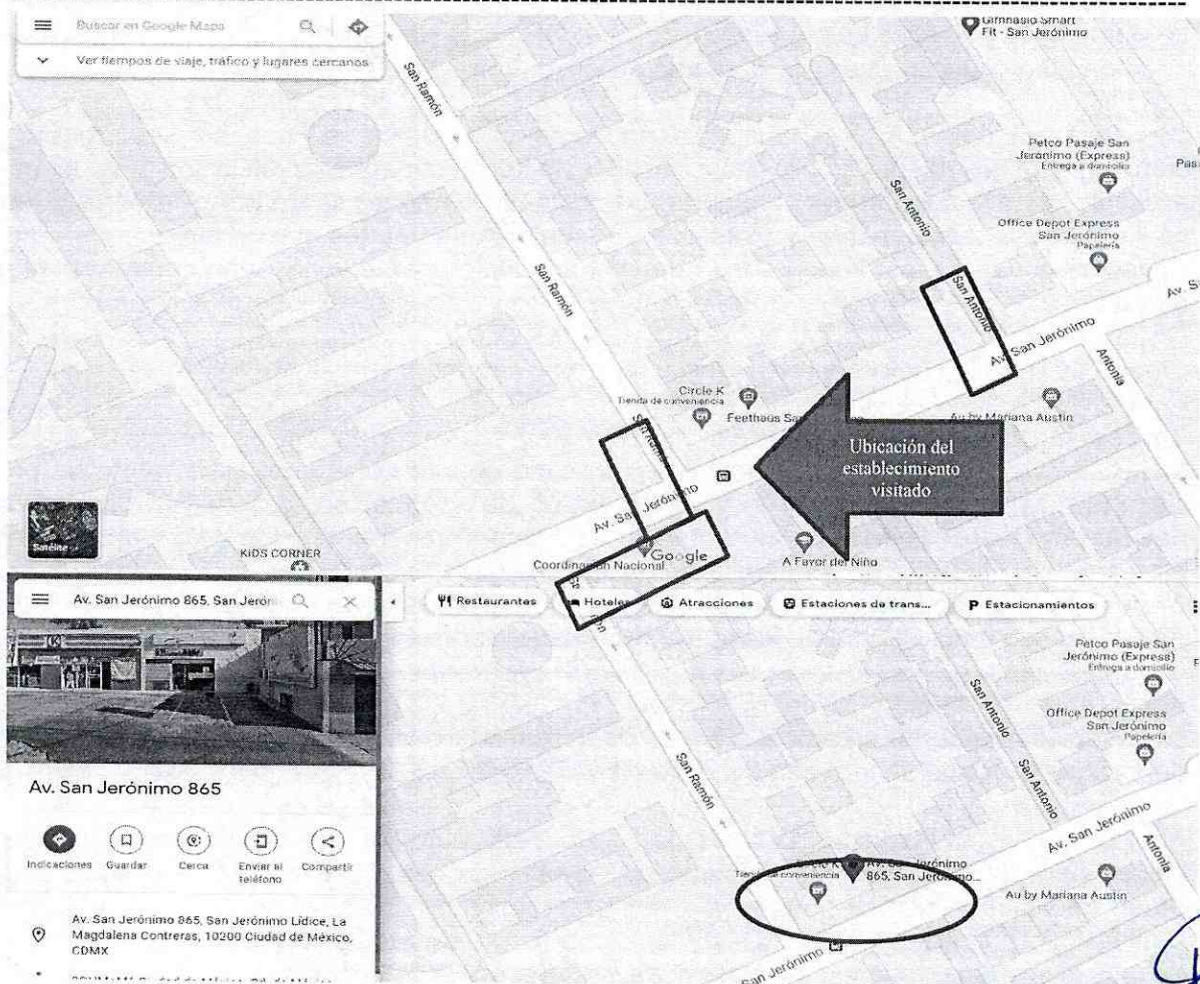
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

"...LO QUE CONSTATO CON LOS SIGUIENTES PUNTOS DE IDENTIFICACIÓN Y/O REFERENCIA: ESQUINA SAN RAMÓN Y SAN ANTONIO ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO K."...(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 San Ramón y San Antonio a 18 (dieciocho) metros de distancia de la esquina más cercana, que es la de la Calle San Ramón.-----

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/@19.3289586,-99.2169893,3a,75y,11.69h,81.9t/data=!3m7!1e1!3m5!1sg6FIJve-YQr2aXiHNha9Kw!2e0!6shttps:%2F%2Fstreetviewpixelspa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3Dg6FIJve-YQr2aXiHNha9Kw%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D284.39978%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192, la cual puede ser consultada en "INTERNET".-----

En ese sentido, se desprende que al ingresar a las imágenes digitales almacenadas en la citada plataforma electrónica, señala como domicilio el ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, Código Postal 10200 (diez mil doscientos), en el que se observa un inmueble constituido de planta baja, advirtiendo un establecimiento con denominación "K", tal como lo señaló la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien como ha sido establecido, se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones; por lo que se insertan las imágenes obtenidas de la referida página de internet para mejor referencia: -----





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020



De lo así analizado, se concluye que el inmueble en el que se practicó la visita de verificación administrativa en la que se asentó como domicilio el ubicado en Avenida San Jerónimo, número 865 (ochocientos sesenta y cinco), colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, Código Postal 10200 (diez mil doscientos), Ciudad de México, es el mismo inmueble a que se refieren las documentales ofrecidas como pruebas por la apoderado legal de la persona moral titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en virtud de lo cual es procedente tomarlas en cuenta para emitir la presente resolución. -----

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 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", provienen de un medio electrónico ubicado en internet el cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, constituyen 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.-----

Por lo antes expuesto y fundado, esta autoridad entrará a la valoración y estudio de las constancias que obran en autos, a efecto de determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación. -----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 16140-151GOJE19D, con fecha de expedición primero de abril de dos mil diecinueve, lo anterior es así, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

desarrollo urbano de la Ciudad de México para el inmueble materia del presente procedimiento; instrumento cuya eficacia y ejecutividad para amparar la realización de las actividades reguladas observadas al momento de la visita, por el personal especializado en funciones de verificación se encuentra vigente, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158; párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación administrativa, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para demostrar el cumplimiento del objeto señalado en la orden de visita de verificación, considerando que la actuación del visitado se encuentra sujeta al principio de buena fe, de conformidad con el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.----

En ese sentido, del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 16140-151GOJE19D, con fecha de expedición primero de abril de dos mil diecinueve, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento, le es aplicable la zonificación **HC/3/50/R** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 50 % (cincuenta por ciento) mínimo de área libre], en la cual la actividad de minisúper se encuentra permitida.-----

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por el uso en el establecimiento para el desarrollo de sus actividades, asentada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 16140-151GOJE19D, con fecha de expedición primero de abril de dos mil diecinueve, en el cual no señala la superficie ocupada por el uso autorizado para el desarrollo de sus actividades, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el establecimiento en cita, y no así de la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de este punto.-----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que 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, ello 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 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: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

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.-----

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.-----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad cuyo ejercicio de sus funciones es materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, 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 que a continuación se cita, por lo que 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 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación en funciones de verificación adscrita 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 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 a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/462/2020

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 en que surta sus efectos la notificación de la 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 la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

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

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación** de la presente resolución, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles, de conformidad con los artículos 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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