



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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Zarco, colonia Guerrero, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad, mismo que se señala mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, de conformidad con los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El dieciséis de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2160/2018, misma que fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por [REDACTED] personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados-----

2.- El seis de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] por el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las doce horas con cuarenta y cinco minutos del treinta de agosto de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

3. Por oficio INVEADF/CSP/DC"A"/7338/2018, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, información relacionada con el inmueble visitado, recibido en dicha dependencia el veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, remitiéndose respuesta a dicha solicitud mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/000405/2018, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, signado por Director del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el cuatro de octubre de dos mil dieciocho, remitiendo la información que le fue solicitada.-----

1/5

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO. La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación





Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 Demarcación Territorial Cuauhtémoc, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

1.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes **HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**

ME CONSTITUI EN EL INMUEBLE POR OBJETO CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO PORQUE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO [REDACTED] ARREDONDO, QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, SOLICITANDO EN PRIMERA INSTANCIA SER ATENDIDO POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y /O RESPONSABLE Y /O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PERMITIENDOME EL ACCESO AL LUGAR DONDE REALIZO UNA INSPECCION OCULAR PARA EL DESAHOGO DE LA PRESENTE ACTA EN DÓNDE AL MOMENTO DE LLEVERSE ACABO OBSERVO LO SIGUIENTE: INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON FACHADA EN COLOR AZUL Y EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL FACHADA COLOR CAFÉ Y SE OBSERVA UN TOLDO DONDE SE LEE ANAHUAC. CABE MENCIONAR QUE EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SE OBSERVA EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN 11 MESAS Y UNA AREA DE BARRA Y UN ANAQUEL, ASI MISMO EN LA PARTE DE ATRAS SE OBSERVA AREA DE COCINA. DONDE SE EXHIBEN BOTELLAS DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y SE OBSERVA UN REFRIGERADOR CON CERVEZAS. EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN MESAS APILADAS AL MOMENTO Y UN PEQUEÑO ESCENARIO. NO OMITO MENCIONAR QUE AL MOMENTO SE OBSERVAN DOS TRABAJADORES Y EL ENCARGADO. Y LOS DE MAS RESPECTO A LOS NUMERALES REQUERIDOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE RESTAURANTE BAR; RESPECTO A LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES REQUERIDAS MANIFIESTO: 2.- A) DEL INMUEBLE (ESTABLECIMIENTO MERCANTIL) ES DE 157.13 CIENTO CINCUENTA Y SIETE PUNTO TRECE METROS CUADRADOS M2; 2.- B) LA UTILIZADA ES DE 157.13 (CIENTO CINCUENTA Y TRECE METROS CUADRADOS) M2; 2.- C) LA CONSTRUIDA ES DE 157.13 (CIENTO CINCUENTA Y TRECE METROS CUADRADOS) M2; 2.- D) LA ALTURA ES DE 4.48 (CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO) METROS LINEALES; 2.- E) EL AREA LIBRE NO CUENTA. 2A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES; 2B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.

2/5

De la descripción anterior, se advierte que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "RESTAURANTE BAR", actividad que se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 157.13 m² (ciento cincuenta y siete punto trece metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones verificación, al momento de la visita de verificación observó mesas, área de barra, area de cocina, botellas de bebidas alcohólicas, un refrigerador con cerveza y un pequeño escenario; hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700



2.- Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente-----

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, conforme a su artículo 4 párrafo segundo en relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."-----

En dicho sentido, de las constancias que obran agregadas en autos, se advierte copia del **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 6631, de fecha de expedición veinte de marzo de dos mil seis**, relativo al inmueble materia del presente procedimiento, respecto del cual esta autoridad para efectos de mejor proveer giro oficio INVEADF/CSP/DC"A"/7338/2018, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, información relacionada con el inmueble visitado, recibido en dicha dependencia el veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, remitiéndose respuesta a dicha solicitud mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/000405/2018, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, signado por Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el cuatro de octubre de dos mil dieciocho, por el cual se validó el documento de referencia, por lo que se le concede pleno valor probatorio, en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

3/5

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis que se hace del **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 6631, de fecha de expedición veinte de marzo de dos mil seis**, se desprende que el inmueble visitado, tiene acreditado el uso de suelo de "RESTAURANTE CON VENTA DE VINOS Y LICORES", en una superficie ocupada por uso de 176 m2 (ciento setenta y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el establecimiento visitado y la superficie en que se lleva a cabo, que incluso es menor a la autorizada en el documento de referencia, son los acreditados para el establecimiento visitado, de conformidad con el Certificado antes mencionado.-----

Asimismo, de conformidad con el artículo 129 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se requiere al C. Luis Gloria Arredondo, arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento, para que la venta de vinos y licores, se desarrolle exclusivamente con alimentos, tal y como lo establece el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 6631, de fecha de expedición veinte de marzo de dos mil seis, o bien,**





obtenga certificado de zonificación que ampare el uso de suelo y superficie utilizados, así como las circunstancias particulares con las que pretenda desarrollarlo, **APERCEBIDO**, de que en caso de no cumplir con las observaciones señaladas, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y se hará acreedor a las sanciones establecidas en las leyes y reglamentos vigentes y aplicables en la materia.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, de conformidad con el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 6631, de fecha de expedición veinte de marzo de dos mil seis**, 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 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:---

“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.

“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”.

4/5

“Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: ---

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 y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se: ---

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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.---

TERCERO.- Esta autoridad determina que [REDACTED] arrendatario del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, cumplió las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, dejando a salvo la facultad de esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.---

[REDACTED]

[REDACTED]





CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.---

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 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, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones. [redacted]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2160/2018, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste. -----

LF/PAGV



