



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble ubicado en Plutarco Elías Calles Eje 4 (cuatro) Sur, número noventa y ocho (98), colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03500, en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5736/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/833/2019, misma que fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Moisés Jesús Navarrete Ruíz, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día once de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la Ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] en calidad de interesado en el presente procedimiento administrativo, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideraron pertinentes respecto a los hechos, objetos y lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de enero de dos mil veinte, por el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día veintiocho de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, tornándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

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

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

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

Constituida plenamente en el inmueble ubicado en Plutarco Elías Calles, Eje 4 sur, número 98, colonia Narvitas de la Alcaldía Benito Juárez, correspondiente a ser el círculo por coincidir con la nomenclatura existente y siendo concurrido con la visita de, Al momento por atendido por la C. [REDACTED] ante quien me identifiqué y explique el objeto y alcance de la visita de verificación, dicha persona permitió el acceso al inmueble observando que se trata de un inmueble de dos niveles en el cual en planta baja se observa un área de establecimiento mercantil con denominación Pizzería, observándose en área de preparación de alimentos y en mostrador a través del cual se ejerce el giro de venta de alimentos preparados, el mismo se observa se hacen a solo trabajos de construcción en el inmueble en planta baja y nivel superior observándose en planta baja trabajos de acabados y colocación de paredes internas a base de estructura metálica y puentes de tablaroca, en nivel superior se observa se lleva a cabo refuerzo de estructura a través de vigas de acero y losas de losa de acero, así mismo en parte superior se observan trabajos de instalaciones eléctricas, acabados y colocación de paredes.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

planes a base de estructura metálica y paneles de tablaroca, al momento no es posible determinar si la obra es preexistente o si se trata de obra nueva toda vez que las paredes y lozas se encuentran cubiertas por tablaroca. Respecto al objeto y alcance de la obra piden: 1.- El aprovechamiento al interior en venta de alimentos preparados (pizzería) y trabajos de acabados e instalaciones eléctricas; 2.- Se debe observar niveles bajo el nivel de banquetas; 3.- Se observan los niveles sobre el nivel de banquetas; 4.- No existen viciados; 5.- Al momento de aplicación las mediciones siguientes: a) superficie total del predio ciento cinco punto cero dos (105.02) m²; b) superficie de construcción parciales diez (10) metros cuadrados; c) No existe área libre; d) descensos (205) metros cuadrados de desplante; e) 2.95 (dos punto noventa y cinco) metros de mancha en planta baja y 3.95 (tres punto noventa y cinco) metros en planta alta; f) Altura total del inmueble de ocho punto setenta y cinco (8.75) metros; g) superficie construida sobre plaza de banquetas descensos diez (10) metros cuadrados; h) No cuenta con nivel medio de banquetas; i.- El inmueble se encuentra en esquina con calle Refugio; j.- Las dimensiones lineales de los frentes al inmueble son: hacia Plutarco Elías Calles dieciséis punto ochenta (16.80) metros y hacia calle Refugio cinco punto cuarenta (5.40) metros; Respecto a los puntos A y B no se exhiben al momento.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó que estaba constituido por dos niveles, en planta baja un establecimiento mercantil denominado "Pizza lianni's", señalando que el aprovechamiento es de "venta de alimentos preparados (pizzería)", y trabajos de construcción de acabados, colocación de paredes internas a base de estructura metálica y paneles de tabla roca, en el primer piso advirtió reforzamiento de estructura a través de vigas de acero y lozas, asimismo instalaciones eléctricas, acabados y colocación de paredes internas a base de estructura metálica y paneles de tabla roca, sin poder determinar si la obra es preexistente u obra nueva, toda vez que las paredes y lozas se encuentran cubiertas por tablaroca, con las superficies siguientes: total del predio 105.02 m² (ciento cinco punto cero dos metros cuadrados), construcción 210.00 m² (doscientos diez metros cuadrados), desplante 105.00 m² (ciento cinco metros cuadrados), altura entre pisos en planta baja 2.95 m (dos punto noventa y cinco metros lineales), altura entre pisos de primer nivel 3.95 m (tres punto noventa y cinco metros lineales), altura total 8.75 m (ocho punto setenta y cinco metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser marca Bosch GIM 150, tal como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:--

Novena Época

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

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".

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

siguientes documentos: No exhibe documento alguno al momento.

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Vengo a dar contestación **BAJO CAUTELA**, la Visita de Verificación ya que la Orden de Visita de Verificación viene mal dirigida, descrita de la siguiente manera, C. TITULAR Y/O APODERADO LEGAL Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O RESPONSABLE Y/O ENCARGADO Y/U OCUPANTE DEL INMUEBLE, UBICADO EN PLUTARCO ELIAS CALLES EJE 4 SUR, NÚMERO 98, COLONIA NATIVITAS ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 03500, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO, esta es la leyenda que textualmente viene en la Orden de la Visita de Verificación y como se marca en la Normatividad del Reglamento de Visitas de Verificación Administrativa, deben de venir bien dirigidas, ya sea a Personas Morales o Personas Físicas, de quienes ocupan el inmueble a Verificar, por tal circunstancia mi Representada contesta esta Acta de Visita Verificación en los siguientes términos.

Así mismo mi Representada manifiesta su inconformidad de la Visita de Verificación realizada a mi representada el día 27 de noviembre del presente año, con NUMERO DE EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019 y NUMERO DE FOLIO: OV/CDMXDU/833/2019.

Mi representada cuenta con la documentación correspondiente para los trabajos de obra menor que se realizaron en el inmueble de referencia consistente en el tramite los trabajos de obra menor en términos del artículo 42 del reglamento de construcciones del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

No omito mencionar que todos los trabajos referidos por el C. Verificador, son de conformidad en base al artículo 42 del reglamento de construcciones por el entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México y en donde estrictamente el Verificador da fe de los trabajos que se están llevando a cabo en el inmueble de referencia a través del Aviso con número de folio 4050 de fecha 18 de octubre del presente año, debidamente presentado ante la ventanilla única, de la alcaldía en Benito Juárez, no omito mencionar que este permiso tiene vigencia hasta el 18 de diciembre del presente año.

Es importante referir que los trabajos que menciona el C verificador todos son en términos del artículo 42 de reglamento de construcciones vigente, es importante aclarar que los trabajos donde habla de una estructura metálica es con relación a un bastidor para tabla roca que hace la apariencia de un muro falso.

Así mismo con relación al mantenimiento en las que refiere el Verificador en donde se está dando mantenimiento a las estructuras existentes, vigas y losa acero son elementos ya existentes en el inmueble.

Con relación en donde indica el verificador que no puede determinar si el inmueble en donde se encuentra la estructura y la losa acero ya existía o es obra nueva, referente a este punto se hace la observación que el inmueble tiene muchos años funcionando de conformidad al permiso de operaciones del establecimiento mercantil como prueba a ello se anexa el documento de aviso de funcionamiento del establecimiento. [...] (sic).

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas 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, durante la substanciación del presente procedimiento las cuales se hacen consistir en las siguientes:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

1.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, folio BJA VAP2017-08-1800218598, con clave del establecimiento BJ2017-08-18AVBA00218598, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, ingresada en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), mismo que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que el inmueble ubicado en calle Plutarco Elías Calles Eje 4 (cuatro) sur, número 98 (noventa y ocho), Colonia Nativitas, de la entonces Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad de México, tendrá el funcionamiento con giro mercantil de venta de comida de especialidades con servicio de comedor – Pizzas, ensaladas y comidas en general en una superficie de 90 m² (noventa metros cuadrados).-----

2.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 15718-151ORMA17D, con fecha once de mayo de dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Plutarco Elías Calles Eje 4 (cuatro) sur número 98 (noventa y ocho), Colonia Nativitas, de la entonces Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad de México, le aplican las zonificaciones: H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: A); con las superficies siguientes: de predio 129.53 m² (ciento veintinueve punto cincuenta y tres metros cuadrados), superficie máxima de construcción 414.50 m² (cuatrocientos catorce punto cincuenta metros cuadrados) y cuatro vivienda permitidas; asimismo de acuerdo a la Norma de Ordenación para Plutarco Elías Calles D – E de: Manuel Othón a: Circuito Interior Río Churubusco le corresponde HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad: Z), con superficie máxima de construcción 621.76 m² (seiscientos veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados) y vivienda mínima de 60 m² (sesenta metros cuadrados).-----

3.- Original de la solicitud del Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, folio 4050, con fecha de recibido por la Ventanilla Única del Área de Atención Ciudadana de la Alcaldía Benito Juárez, el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, el cual se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que en el inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] en esta [REDACTED] se realiza la "II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifique las instalaciones de la misma" (sic).-----

4.- 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.-----

5.- Presuncional en su doble aspecto en lo que favorezca al 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

III.- Asimismo, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:---

"[...] Con relación al escrito ingresado con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, por un error mecanográfico en diversas partes de dicha contestación, se manifestó artículo 42 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, cuando no es así, siendo el artículo al que se debe referir es el artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, asimismo, se manifiesta que todos los trabajos que se realizaron en el inmueble son apegados al artículo 62 del Reglamento de Construcciones, de conformidad al permiso o aviso que se ingresó ante la Ventanilla Única de la Alcaldía de Benito Juárez, con fecha del día dieciocho de octubre del año dos mil diecinueve teniendo vigencia de tres meses. Asimismo, ratifico mi escrito presentado el día veintiocho de enero de dos mil veinte, folio 01995, en la Oficialía de Partes de este Instituto conteniendo mis alegatos [...]" (sic).-----

En ese tenor, al haber referido en la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos, que presentó escrito de alegatos en la Oficialía de Partes de este Instituto, esta autoridad procede a su estudio, del que se advierte que alegó medularmente lo siguiente:-----

"[...] A través del presente se hace la aclaración que el escrito que se ingreso el día 11 de diciembre del año 2019 por un error mecanográfico se colocó las diversas partes de esta contestación el artículo 42 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, cual no es así, ya que el artículo que nos ocupa es el artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (...).-----

(...) Es importante mencionar que mi representada realiza todos los trabajos de Obra Menor en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, en donde no violenta dicho reglamento de conformidad a todo lo manifestado en el presente escrito [...]" (sic).-----

IV.- Por lo que esta Autoridad procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó que estaba constituido por dos niveles, en planta baja un establecimiento mercantil denominado "Pizza lianni's", señalando que el aprovechamiento es de "venta de alimentos preparados (pizzería)", y trabajos de construcción de acabados, colocación de paredes internas a base de estructura metálica y paneles de tabla roca, en el primer piso advirtió reforzamiento de estructura a través de vigas de acero y lozas, asimismo instalaciones eléctricas, acabados y colocación de paredes internas a base de estructura metálica y paneles de tabla roca, sin poder determinar si la obra es preexistente u obra nueva, toda vez que las paredes y lozas se encuentran cubiertos por tablaroca, con las superficies siguientes: total del predio 105.02 m² (ciento cinco punto cero dos metros cuadrados), construcción 210.00 m² (doscientos diez metros cuadrados), desplante 105.00 m² (ciento cinco metros cuadrados), altura entre pisos en planta baja 2.95 m (dos punto noventa y cinco metros lineales), altura entre pisos de primer nivel 3.95 m (tres punto noventa y cinco metros lineales), altura total 8.75 m (ocho punto setenta y cinco metros lineales).-----

Ahora bien, a efecto de acreditar que la actividad observada en el inmueble verificado al momento de la visita de verificación se encuentra permitida por la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, la ciudadana [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció diversos medios de prueba dentro de los cuales se desprende la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 15718-151ORMA17D, con fecha once de mayo de dos mil diecisiete, mismo que con fundamento en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tiene vigencia de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto fue hasta el once de mayo de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto, folio BJAVALP2017-08-1800218598, con clave del establecimiento BJ2017-08-18AVBA00218598, de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido con anterioridad, se desprende que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad: Z), con superficie máxima de construcción 621.76 m² (seiscientos veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados) y vivienda mínima de 60 m² (sesenta metros cuadrados), dentro de la cual la actividad de "restaurante sin venta de bebidas alcohólicas" se encuentra permitida, no obstante lo anterior, del Acta de Visita de Verificación se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó que al momento de la citada visita el aprovechamiento observado en el inmueble de mérito es de "venta de alimentos preparados (pizzería)", por lo que se hace evidente que la actividad se encuentra permitida, en términos de la zonificación aplicable, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 15718-151ORMA17D, de fecha once de mayo de dos mil diecisiete.

Por otra parte, es imperante para esta Autoridad señalar que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó que al momento de la visita de verificación en el inmueble de estudio, observó en planta baja y primer piso trabajos de acabados, colocación de paredes internas a base de estructura metálica y paneles de tabla roca, reforzamiento de estructura a través de vigas de acero y lozas, instalaciones eléctricas, acabados y colocación de paredes internas a base de estructura metálica y paneles de tabla roca, asimismo preciso lo siguiente: **"sin poder determinar si la obra es preexistente o nueva, toda vez que las paredes y lozas se encuentran cubiertas por tablaroca"**; al respecto, la ciudadana [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el original de la solicitud del Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, folio 4050, con fecha de recibido por la Ventanilla Única del Área de Atención Ciudadana de la Alcaldía Benito Juárez, el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, el cual ampara los trabajos de: *Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifique las instalaciones de la misma* (sic); razones por las cuales esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan calificar objetivamente y determinar si la obra presenta modificaciones estructurales o se trata de una obra nueva, ya que se advirtió la realización de trabajos de obra menores que no requieren manifestación de construcción y en consecuencia el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en 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 y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación).

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] poseedora del inmueble verificado, para que en caso de realizar modificaciones estructurales u obra nueva, observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito, no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento verificado, al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 15718-151ORMA17D, de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, de conformidad 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, 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 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

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

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace la actividad observada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/833/2019

procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuentan con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, a través de su representante legal, la ciudadana [REDACTED] v/o a los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]-----

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

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

ELABORÓ:
ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ:
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ

M

SIN TEX 10