



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Plaza Villa Madrid, número 17-B (diecisiete guion "B"), colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Ciudad de México, denominado "LA ZARANDA MIRAVALLE", remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/267/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

----- RESULTANDOS -----

1.- En fecha dieciséis de enero 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/086/2020, misma que fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Héctor Diego Santos Medina, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha treinta de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser el representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cinco de febrero 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.- Mediante acuerdo de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha veinte de abril 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 del ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas para los mismos efectos, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal, 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE PLAZA VILLA MADRID, NÚMERO 17-B, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y DANDO LA POR CORRECTA CON EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, CON EL QUE ME IDENTIFIQUE Y EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDOME EL ACCESO Y REALIZANDO UN RECORRIDO EN TODO MOMENTO EN COMPAÑÍA DEL C. VISITADO, HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN DE "LA ZARANDA MIRAVALLE" UBICADO EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN CUATRO NIVELES, DONDE AL INTERIOR SE ADVIERTEN CINCO ÁREAS PRINCIPALES: UNA BARRA DONDE REALIZAN LA PREPARACIÓN DE COCTELES ASÍ COMO EL COPEO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y UNA REPISA CON DIFERENTES BOTELLAS DE ALCOHOL PARA BEBER, UN ÁREA DE COBRO, UN ÁREA DE COCINA, Y UN ÁREA DE COMENSALES; AL EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO SE ADVIERTEN SILLAS Y MESAS PARA LA ATENCIÓN DE COMESALES DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION HAGO CONSTAR QUE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS ; 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS ; 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATRO NIVELES, SIENDO SOLO LA PLANTA BAJA EL ESPACIO DONDE SE ENCUENTRA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN DE "LA ZARANDA MIRAVALLE" ; 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (163M2) DE LOS CUALES DIECINUEVE METROS CUADRADOS (19M2) CORRESPONDE AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR (COLOCACIÓN DE SILLAS Y MESAS PARA COMESALES QUE SE OBSERVA EN VIA PUBLICA); B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (144M2) SIENDO ESTA SUPERFICIE LA OBTENIDA SOLO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN DE " LA "ZARANDA MIRAVALLE " ; C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (144M2); D) NO SE OBSERVA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ; E) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (144M2); F) ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DOS PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS (2.79M); G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (144M2); H) NO SE OBSERVA NIVEL MEDIO DE BANQUETA; 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE DURANGO Y MEDELLIN, HACIENDO ESQUINA CON CALLE MEDELLIN; 6.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIABILIDAD ES DE SEIS PUNTO TRES METROS (6,3M); CON RESPECTO A LOS PUNTOS "A", "B", Y "C" DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa, observó que se trata de un establecimiento con denominación "ZARANDA MIRAVALLE", ubicado en la planta baja de un inmueble constituido de cuatro niveles, en el cual advirtió al interior cinco áreas principales, una barra en donde se realizaba la preparación de cocteles, así como el copeo de bebidas alcohólicas, una repisa con diferentes botellas de alcohol para beber, un área de cobro, un área de cocina, un área de comensales, al exterior se encontraban sillas y mesas para la atención de comensales; señalando que el aprovechamiento desarrollado es de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de aprovechamiento de 163 m² (ciento sesenta y tres 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 citado.

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:

- I.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR DIRECCIÓN GENERAL DE REORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, CON VIGENCIA DE LA VIGENCIA DE ESTE DOCUMENTO ESTA SUJETA A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 41 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL, FOLIO:029104; PARA EL DOMICILIO PLAZA MADRID 17, ROMA, CUAUHTÉMOC, PARA EL USO DEL SUELO RESTAURANTE BAR, OFICINAS, CONSULTORIOS Y GALERIA, EN UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 2711M2.
- II.- AUTORIZACIÓN DE REVALIDACIÓN DE PERMISO IMPACTO VECINAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE TRES AÑOS A PARTIR DEL 26 DE MAYO DE 2018, PERMISO NÚMERO 3808, CLAVE ÚNICA DE ESTABLECIMIENTO: CU2015-05-13PV00143358, HORARIO PERMITIDO PARA LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS: DE 9:00AM A 02:00AM DEL DIA SIGUIENTE, PARA LA DIRECCIÓN PLAZA MADRID (ANTES PLAZA MIRAVALLE) NÚMERO 17 LOCAL B, COLONIA ROMA NORTE, PARA LA DETERMINACIÓN "LA ZARANDA MIRAVALLE", CON GIRO RESTAURANTE EN UNA SUPERFICIE DE 182.32 M2.
- III.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, EXPEDIDO PARA PLAZA MADRID, NÚMERO 17, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. CON SELLO DE AUTORIZADO DE LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.
- IV.- SOLICITUD DE PERMISO PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES DE GIRO DE IMPACTO VECINAL EXPEDIDO POR SEDECO SIAPEM, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE MAYO DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE TRES AÑOS, FOLIO:CUPAP2015-05-1300143358, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CU2015-05-13PV00143358, PARA LA DENOMINACIÓN "LA ZARANDA MIRAVALLE", CON UNA SUPERFICIE DE 183, GIRO DE RESTAURANTE.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida **1)** Copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Dirección General de Ordenación Urbana y Protección Ecológica, Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con fecha de ingreso nueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, folio 029104, a favor del inmueble ubicado en Plaza Madrid, número 17 (diecisiete), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, la vigencia de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, para el uso de suelo de Restaurante Bar, Oficinas, Consultorios y Galería, en una superficie de 2711 m2 (dos mil setecientos once metros cuadrados); **2)** Copia simple de la autorización de revalidación de permiso impacto vecinal, expedido por la Delegación Cuauhtémoc, con fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, con vigencia de tres años a partir del veintiséis de mayo de dos mil dieciocho, permiso número 3808, clave única de establecimiento CU2015-05-13PV00143358, en un horario permitido para la venta de bebidas alcohólicas, de 9:00 am a 2:00 am del día siguiente, para el inmueble ubicado en Plaza Madrid (antes Plaza Miravalle), número 17 (diecisiete), local B, colonia Roma Norte, denominado "LA ZARANDA MIRAVALLE", con giro de Restaurante en una superficie de 182.32 m2 (ciento ochenta y dos punto treinta y dos metros cuadrados); **3)** Copia simple de la Constancia de alineamiento y/o número oficial, con fecha de expedición dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, expedido por la Delegación Cuauhtémoc, para el predio ubicado en Plaza Madrid, número 17 (diecisiete), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, con sello de autorizado de la Delegación antes referida y; **4)** Copia simple de la Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles de giro de impacto vecinal, expedido por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, con fecha de expedición doce de mayo de dos mil quince, con vigencia de tres años, folio CUPAP2015-05-1300143358, clave del establecimiento CU2015-05-13PV00143358, para la denominación "LA ZARANDA MIRAVALLE", con una superficie de 183 m2 (ciento ochenta y tres metros cuadrados), con giro de Restaurante; 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 Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado 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:

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	Pág. 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 treinta de enero de dos mil veinte, firmado



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de anoderado legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el cual señaló medularmente lo siguiente:-----

"[...]Manifiesto que el establecimiento visitado cuenta con el uso de suelo para "RESTAURANTE, BAR, OFICINAS, CONSULTORIOS Y GALERIAS", debidamente validado con su oficio de información pública, con lo cual se da cumplimiento al objeto y al alcance a la orden de visita de verificación mencionada, lo que se acredita con las pruebas marcadas con el numeral 1 y 2 en el apartado de pruebas[...]"-----

"[...]Que el establecimiento mercantil en cuestión es aprovechado como un "RESTAURANTE" con giro de Restaurante, tal cual como se menciona en el Acta de visita de verificación y que se acredita con su Permiso de Impacto Vecinal No. 3808 a nombre de [REDACTED] para el giro de Restaurante, y para el establecimiento mercantil denominado "La Zaranda Miravalle", ubicado en la calle de Plaza Villa Madrid ó Plaza Madrid (antes Plaza Miravalle), No 17, Local B, Col. Roma Norte, C.P. 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, la cual se encuentra como prueba marcada con el numeral 4 en el apartado de pruebas[...]"-----

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) Original de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 029104, con fecha de expedición trece de septiembre de mil novecientos noventa y uno, 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 Plaza Madrid, número 17 (diecisiete), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, tiene permitido el uso de suelo de Restaurante Bar, Oficinas, Consultorios y Galería, en una superficie de 2711 m2 (dos mil setecientos once metros cuadrados), convalidándose derechos adquiridos.-----
- 2) Original del oficio OIP/7155/11, de fecha veintidós de diciembre de dos mil once, signado por el Responsable de la Oficina de Información Pública de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, en cual acredita la solicitud de acceso a la información pública presentada por el ciudadano [REDACTED] ante dicha Dependencia, respecto a diversa información relacionada con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 029104, con fecha de expedición trece de septiembre de mil novecientos noventa y uno, para el predio ubicado en Plaza Madrid, número 17 (diecisiete), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad. -----
- 3) Original de la Constancia de alineamiento y/o número oficial, número de folio 1440, con fecha de expedición dieciséis de agosto de dos mil dieciséis, expedido por la Delegación Cuauhtémoc, el cual 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 que se le otorga valor probatorio pleno, en la que se hace constar la solicitud de asignación de número oficial al inmueble ubicado en Plaza Madrid, número 17 (diecisiete), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad. -----
- 4) Original de la Autorización de Revalidación de Permiso de Impacto Vecinal, con número de folio 3808, de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, signado por el Director General Jurídico y de Gobierno de la entonces Delegación [REDACTED]-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



Cuauhtémoc, 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 la cual se acredita la autorización de revalidación de permiso de impacto vecinal, respecto del establecimiento denominado ' [REDACTED] ', con giro de Restaurante, en una superficie de 182.32 m² (ciento ochenta y dos punto treinta y dos metros cuadrados), en el inmueble ubicado en Plaza Madrid (antes Plaza Miravalle), número 17 (diecisiete), local B, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad.-----

- 5) Impresión de la Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, con número de folio CUAVREV2018-05-2400241433, clave de establecimiento CU2015-05-13PV00143358, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, 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 la revalidación del permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, realizado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, respecto del establecimiento denominado "LA ZARANDA MIRAVALLE", con giro de Restaurante, en una superficie de 183 m2 (ciento ochenta y tres metros cuadrados), ubicado en Plaza Madrid (antes Plaza Miravalle), número 17 (diecisiete), local B, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad.-----
- 6) Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----
- 7) Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca 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.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada ' [REDACTED] ', quien en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"...En virtud que se acredito con documentos originales y legales la posesión legal del inmueble, asimismo de que el uso y giro mercantil que se le da está debidamente acreditado con los documentos originales y documentos públicos presentados en esta Audiencia y de que no hay ninguna duda que al establecimiento mercantil ubicado en el inmueble no se le da un uso ilegal o fuera de la norma solicitó en este acto se me tengan por ofrecidas las pruebas en tiempo y forma, así como una resolución favorable respecto de esta verificación y su procedimiento administrativo, siendo todo lo que deseo manifestar..." sic).-----

Manifestaciones que serán valoradas en líneas posteriores.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



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 diecisiete de enero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa, observó que se trata de establecimiento con denominación "ZARANDA MIRAVALLE", en el cual se desarrollaba el aprovechamiento de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de aprovechamiento de 163 m² (ciento sesenta y tres metros cuadrados).-----

Por lo anterior, con la finalidad de verificar si la actividad y superficie observadas, se encuentran permitidas en el inmueble de mérito, se procede al análisis de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 029104, con fecha de expedición trece de septiembre de mil novecientos noventa y uno, misma que se tomará en cuenta bajo el principio de buena fe que rigen el actuar de esta autoridad, y que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de la que se desprende que al inmueble ubicado en Plaza Madrid, número 17 (diecisiete), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, tiene permitida la actividad de Restaurante Bar, Oficinas, Consultorios y Galería, en una superficie a ocupar de 2,711 m² (dos mil setecientos once metros cuadrados), toda vez que del mismo se desprende que "...La vigencia de este documento está sujeta a lo dispuesto por el Artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el cual NO produce efectos plenos dado que SE acreditó que el Uso del Suelo para RESTAURANTE BAR, OFICINAS, CONSULTORIOS Y GALERÍA,- es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio;---convalidándose derechos adquiridos, conforme a los principios señalados en los Artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5o. del Código Civil y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos para el Distrito Federal..." (Sic), y toda vez, que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que en el establecimiento de referencia se llevaba a cabo la actividad de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de aprovechamiento de 163 m² (ciento sesenta y tres metros cuadrados), haciéndose evidente, que la actividad y superficie observados en el establecimiento de mérito al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidos en el inmueble visitado, de conformidad con la Solicitud de Certificado antes mencionada.-----

Siendo importante destacar que si bien la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 029104, con fecha de expedición trece de septiembre de mil novecientos noventa y uno, fue expedida a favor del número diecisiete (17), sin especificar el número de local, también lo es que las actividades señaladas en dicha Solicitud se encuentran permitidas en la totalidad del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

De igual forma, dentro de la substanciación del presente procedimiento fue exhibido: 1) Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, con número de folio CUAVREV2018-05-2400241433, clave de establecimiento CU2015-05-13PV00143358, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho y; 2) Autorización de Revalidación de Permiso de Impacto Vecinal, con número de folio 3808, de fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, de las cuales se desprende que fue manifestado que la actividad Restaurante, se realizaría en una superficie de 183 m² (ciento ochenta y tres metros cuadrados) y 182.32 m² (ciento ochenta y dos punto treinta y dos metros cuadrados) respectivamente, por lo que de acuerdo a lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, observó una superficie para el aprovechamiento de 163 m² (ciento sesenta y tres metros



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



cuadrados), en el establecimiento ubicado en el inmueble objeto del presente procedimiento, con denominación comercial "LA ZARANDA MIRAVALLE", por lo cual se encuentra dentro de los parámetros señalados en los referidos Permisos.

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, 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 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

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

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

- I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/086/2020



TERCERO.- Por lo que hace a la actividad y superficie observadas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en establecimiento.-----

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del establecimiento materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal 11850 (once mil ochocientos cincuenta), Ciudad de México.-----

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 por duplicado al calce. Conste.-----

