



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

En la Ciudad de México, a diecisiete de noviembre de dos mil veintidós. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón, número 85 (ochenta y cinco), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación "Peltre"; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El día treinta de septiembre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el tres de octubre del mismo año, por la servidora pública Laura Guadalupe Cabrera Martínez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4335/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- En fecha doce de octubre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral [REDACTED] por medio del 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 que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada la personalidad con la que se ostenta y el interés de su representada en el presente procedimiento, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado al ciudadano señalado en su escrito de observaciones, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día tres de noviembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, no obstante se tuvieron por formulados alegatos por escrito y por desahogadas las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación 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 en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

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, 6, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de 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 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en 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 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:-----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ COINCIDIR EL NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA Y SIENDO EL DOMICILIO CALLE ALVARO OBREGON, NÚMERO 85, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, CIUDAD DE MÉXICO; SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE [REDACTED] DEL ESTABLECIMIENTO CON DENOMINACIÓN PELTRE, A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA LLEVAR ACABO LA PRESENTE DILIGENCIA AL ESTABLECIMIENTO CON DENOMINACIÓN PELTRE, UBICADA SÓLO EN PLANTS BAJA, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE INMUEBLE CON FACHADA COLOR GRIS, DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, CON NÚMERO (85) OCHENTA Y CINCO VISIBLE EN FACHADA. POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE. 1.- DESCRIPCIÓN DEL PREDIO, INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES CON FACHADA COLOR GRIS, VENTANALES DE VIDRIO, PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL IGUALMENTE DE VIDRIO, MARCADA CON EL NÚMERO (85) VISIBLE Y DENOMINACIÓN PELTRE. SE OBSERVAN (9) NUEVE MESAS AL INTERIOR, (8) OCHO MESAS SOBRE LA BANQUETA Y (3) TRES SOBRE EL ARROYO VEHICULAR, TODAS OCUPADAS POR COMENSALES CON ALIMENTOS DIVERSOS, SIN OBSERVAR VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS. DE IGUAL MANERA SE OBSERVA UN ÁREA DE COCINA DONDE SE PREPARAN LOS ALIMENTOS, ASÍ COMO UN TAPANCO EN LA PARTE TRASERA EN DONDE EXISTE UNA CÁMARA DE REFRIGERACIÓN Y BODEGA DE ABARROTES. 2.- CON FORME A LO DESCRITO EN EL APARTADO ANTERIOR EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE FONDA. 3.- EL APROVECHAMIENTO



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

OBSERVADO AL EXTERIOR DEL PREDIO ES DE FONDA4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES SON: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE (152) CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO DESCRITO AL INTERIOR ES DE 152) CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, SL EXTERIOR UTILIZA UNA SUPERFICIE DE (54) CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.5.-EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE ORIZABA Y CÓRDOBA HACIENDO ESQUINA CON ESTA ULTIMA POR LO QUE NO HAY DISTANCIA QUE SEÑALAR.6.- (8) OCHO MESAS SOBRE LA BANQUETA Y (3) TRES SOBRE EL ARROYO VEHICULAR, TODAS OCUPADAS POR COMENSALES CON ALIMENTOS DIVERSOS, SIN OBSERVAR VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, CUENTAN CON SOMBRILLA Y MACETONES QUE DELIMITAN EL AREA SOBRE EL ARROYO VEHICULAR.RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS, A) YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, B) NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, C) YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por cinco niveles, en cuya planta baja se localiza un establecimiento con denominación "PELTRE", el cual se advierte en su interior mesas con comensales y alimentos, área de cocina, cámara de refrigeración y bodega, sin venta de bebidas alcohólicas; con el aprovechamiento de "Fonda", desarrollada en una superficie de 152 m² (ciento cincuenta y dos metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

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

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE, CON VIGENCIA DE 1 AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., EXHIBE DOCUMENTO CON FOLIO 23511-1510LGO13 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CUYA ZONIFICACION ES HO/7/2012 EN UNA SUPERFICIE DE PREDIO DE 427 METROS CUADRADOS, SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1890 METROS CUADRADOS Y SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2341 METROS CUADRADOS.CON UN AREA DE ACTUACIÓN REFERIDA A LA NORMA 4 "AREA DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL" Y DONDE SEÑALA QUE EL GIRO DE FONDAS, RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, LONCHERIAS Y COCINAS ECONOMICAS SE ENCUENTRAN PERMITIDOS.IMPR.
- II.- IMPRESIÓN DEL AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, DOCUMENTO CON FOLIO CUAVAP2015-12-0900161529, A FAVOR DEL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO PELTRE PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON GIRO DE FONDA, EN UNA SUPERFICIE DE 200 METROS CUADRADOS.

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

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".-----

Dentro de las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, se advierte el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 23511-151OLGO13, de fecha catorce de agosto de dos mil trece, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) de la Ciudad de México, para el inmueble visitado, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, la cual fenecía el quince de agosto de dos mil catorce, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha tres de octubre de dos mil veintidós, dejando así de surtir efectos, aunado a que no fue exhibida documental con la que se acreditara haber ejercido el derecho conferido en el Certificado de referencia en términos del párrafo segundo, fracción I del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la expedición del Certificado en estudio.-----

Por lo que respecta al original del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2015-12-0900161529 de fecha nueve de diciembre de dos mil quince, emitida a favor del inmueble verificado, con giro de fonda en una superficie de 200 m² (doscientos metros cuadrados), es de señalar que también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo cual se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, de fecha doce de octubre de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, se advierte medularmente lo siguiente:-----

*"(...) manifiesto que mi representada da cumplimiento al **Objeto y Alcance** con las siguientes manifestaciones (...)*

*(...) el giro mercantil que se desarrolla en el inmueble ubicado en **Av. Álvaro Obregón No. 85 Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, en la Ciudad de México, con giro de Fonda, con nombre comercial "PELTRE", cumple con los requisitos funcionamiento ya que el giro comercial se encuentra permitido con el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital** de fecha 02 de julio de 2015, con número de Folio **17766-151ZERO15D**, emitido por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, y por el **Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto**, con número de folio **CUAVACP2015-12-0900161529** y Clave de Establecimiento **CU2015-12-09AVBA00161529**, de fecha 09 de diciembre de 2015, emitido por la **Secretaría de Desarrollo Económico**, por lo que mi representada se ajusta a todas y cada una de las disposiciones legales y reglamentarias de la Ciudad de México (...)" (sic).***-----

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] a efecto de acreditar el cumplimiento a la orden y acta de visita de verificación, ofrece diversas pruebas respecto de las cuales se procederá a su valoración y análisis de forma conjunta con el acta de visita de verificación, en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:---

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 17766-151ZERO15D, de fecha dos de julio de dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma 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, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Álvaro Obregón, número 85 (ochenta y cinco), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, le aplica la zonificación HO/7/20/Z Habitacional con Oficinas, 7 (siete) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. -----

2.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CUAVAP2015-12-0900161529, clave del establecimiento CU2015-12-09AVBA00161529, de fecha nueve de diciembre de dos mil quince, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Fonda", en una superficie de 200 m² (doscientos metros cuadrados), denominado "Peltre", ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número 85 (ochenta y cinco), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), de la actual Alcaldía Cuauhtémoc. -----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha tres de noviembre de dos mil veintidós, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, no obstante, mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en la misma fecha, al cual se le asignó el número de folio [REDACTED] el promovente formuló alegatos en el que de manera medular señaló lo siguiente: -----

"[...]"

PRUEBAS

Documental pública, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **Digital**, de fecha 02 de julio de 2015, con número de folio 17766-151ZERO15D para el domicilio referido, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (...)

Documental pública, Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CUAVACP2015-12-0900161529 y Clave de Establecimiento CU2015-12-09AVBA00161529, de fecha 09 de diciembre de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Económico (...)

Es necesario argumentar que, con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la visita de verificación (...) así mismo manifiesto que la actividad comercial que se ejerce en dicho inmueble resulta ser legal así como la superficie en la que se desarrolla, ya que se encuentran legalmente amparadas al tenor de las documentales aportadas [...] (sic). -----

Manifestación de la que se desprende medularmente, que el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, en vía de alegatos plantea los mismos argumentos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

que señaló en el citado escrito de observaciones de fecha doce de octubre de dos mil veintidós, por lo que los mismos serán analizados en párrafos subsecuentes.-----

IV.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha tres de octubre de dos mil veintidós, destacando al respecto que observó un inmueble constituido por cinco niveles, en cuya planta baja se advierte un establecimiento con denominación "PELTRE", con el aprovechamiento de "Fonda", desarrollado en una superficie de 152 m² (ciento cincuenta y dos metros cuadrados).-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la prueba ofrecida por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, consistente en la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 17766-151ZERO15D, de fecha **dos de julio de dos mil quince**; es la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, aplicables al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

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

(...)

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.-----

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

(...)

Artículo 21 (...)-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción (...) (sic).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna;-----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

(...)-----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió.-----

En ese sentido, se advierte de su análisis que dicho Certificado contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el tres de julio de dos mil dieciséis, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha tres de octubre de dos mil veintidós, sin embargo al haber exhibido en el presente procedimiento la impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2015-12-0900161529, clave del establecimiento CU2015-12-09AVBA00161529, de fecha nueve de diciembre de dos mil quince para el establecimiento visitado, acredita haber ejercido el derecho conferido durante la vigencia del citado certificado, de conformidad artículo 125, primer párrafo, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable al momento de la expedición del mismo.-----

Por lo que esta Autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución, desprendiéndose del mismo que al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, le aplica la zonificación **HO/7/20/Z** Habitacional con Oficinas, 7 (siete) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, asimismo, se advierte que tiene permitidos entre otros, el uso de suelo para "Fondas", en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación que en el establecimiento verificado se desarrollaba la actividad de "Fonda", se pone de manifiesto que dicha actividad se encuentra dentro de las permitidas para el mismo de conformidad con el certificado referido.-----

Por lo anteriormente expuesto, esta autoridad determina que la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 17766-151ZERO15D, de fecha dos de julio de dos mil quince, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación: -----

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 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. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa 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. -----

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad de "Fonda", desarrollada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, hasta el momento de la visita de verificación 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 administrativas al inmueble. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/768/2022

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, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, por conducto de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró:
Lic. Leopoldo Luna Conta

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. Araceli Rivera Cruz

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00