



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/264/2022

En la Ciudad de México, a veintiuno de junio de dos mil veintidós.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento denominado "IPA, OPA, UPA" localizado en el inmueble ubicado en calle La Quemada, número trescientos dieciséis (316), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil veintitrés (03023), Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El cuatro de mayo de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año por el servidor público Alberto Guzmán Ramírez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de mayo de dos mil veintidós, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1615/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- El diecisiete de mayo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien dijo ser apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] titular del establecimiento denominado "IPA, OPA, UPA", materia del presente procedimiento, formulando observaciones y presentando pruebas que consideró pertinentes, respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, además de nombrar autorizado y señalar domicilio para oír y recibir notificaciones. A dicho escrito recayó acuerdo de fecha veinte del mismo mes y año, en el que se le reconoció el carácter de apoderado legal al promovente y como titular del establecimiento a su representada, acordándose de conformidad domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, por autorizada a la persona señalada, por ofrecidas las pruebas y fijando fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El siete de junio de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [redacted] desahogándose las pruebas admitidas, teniéndose por formulados alegatos y turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 147

Handwritten initials and marks on the left margin.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/264/2022

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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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 del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] AL MOMENTO DE LA PRESENTE. BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, PERSONA A QUIEN LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA Y QUIEN NDS ACOMPAÑO EN TODD MOMENTO, DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES, EN PLANTA SAJA SE ADVIERTE LOCAL COMERCIAL DE UN SOLO NIVEL EN EL QUE SE ADVIERTE UN TOLDO DE ESTRUCTURA METALICA DE COLDR NEGRO SOBRE BANQUETA Y UN LETRERO DENOMINATIVO DEL ESTABLECIMIENTO PA OPA UP), EN EL QUE SE OBSERVA AL INTERIOR CUATRO MESAS PARA COMENSALES, UNA BARRA PARA LA PREPARACIÓN DE BEBIDAS, UN ÁREA DE COCINA Y DOS BAÑOS, AL EXTERIOR SE OBSERVAN OCHO MESAS PARA COMENSALES CON TRES MESAS OCUPADAS AL MOMENTO.2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.4. LAS MEDICIONES SON: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CUARENTA OCHO (48) METROS CUADRADOS CORRESPONDIENTE AL ESTABLECIMIENTO AL QUE SE TIENE ACCESO. B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES, AL INTERIOR DE CUARENTA OCHO (48) METROS CUADRADOS Y AL EXTERIOR DE TREINTA Y NUEVE (39) METROS CUADRADOS. 5. LAS ENTRECALLE SON CUMBRES DE MALTRATA Y TORRES ADALID, SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA TORRES ADALID A CERO (0) METROS. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OSJETO Y ALCANCE, EL VISITADO EXHIBE SÓLO LOS DOCUMENTOS ASENTADOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS DE LA PRESENTE ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/264/2022

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación observó un inmueble constituido por planta baja y cuatro niveles superiores, ubicándose en planta baja el establecimiento denominado "IPA, OPA, UPA" y en el que se advierte al interior cuatro mesas, una barra para la preparación de bebidas, un área de cocina y dos baños, al exterior se observan ocho mesas más, el aprovechamiento observado es de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", desarrollado en una superficie al interior de cuarenta y ocho metros cuadrados (48 m<sup>2</sup>) y al exterior de treinta y nueve metros cuadrados (39m<sup>2</sup>), mediciones que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos:

- I.- CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA., TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE MARZO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, FOLIO 010130, PARA UNA SUPERFICIE DE SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, PARA EL GIRO DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.
- II.- PERMISO EXPEDIDO POR ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE REVALIDARSE ANTES DEL CATORCE DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRES, FOLIO EJ2013-07-23YAVV-00086271, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE RESTAURANTE DE IMPACTO VECINAL, PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS PARA LA DENOMINACIÓN O NOMBRE COMERCIAL LOS OLIVOS.
- III.- SOLICITUD DE TRASPASO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL QUE OPERA CON PERMISO; O AVISO DE TRASPASO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE BAJO IMPACTO. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE LA ESTABLECIDA EN EL PERMISO QUE DEBERA REVALIDARSE A SU VENCIMIENTO. PERMANENTE PARA EL AVISO., FOLIO BJAFACT2021-12-1000336829, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, PARA UNA SUPERFICIE DE SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS PARA LA DENOMINACIÓN LOS OLIVOS, CON RAZÓN SOCIAL

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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, 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia 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	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinadas 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 la relacionado con él es cierta, contribuye al orden pública, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

Ahora bien, por lo que hace a las instrumentales exhibidas durante la diligencia de verificación, toda vez que fueron ofrecidas y admitidas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su estudio y valoración en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintidós de abril del año corriente, curso que es



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/264/2022**

interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.-----

Así pues, se destaca que en su escrito de observaciones la persona visitada argumentó que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales desahogadas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables.-----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto.-----

1. Copia certificada por el Notario Público doscientos treinta y siete de la Ciudad de México, de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio 010130 y fecha de expedición seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, emitida para el inmueble visitado, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
2. Original del Permiso de Impacto Vecinal, expedido por el Director de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, con número de folio BJ2013-07-23YAVV-00086271, de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno, emitido para el inmueble visitado, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----
3. Impresión de la Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de bajo impacto, con número de folio BJAFACT2021-12-1000336829, con fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, relacionado con el inmueble visitado, 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 que se le otorga valor probatorio pleno.-----
4. Impresión de la Solicitud de modificación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o de impacto zonal, por variación de superficie, aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial o cualquiera otra, con número de folio BJAFACT2022-04-1900344466, con fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós, relacionado con el inmueble visitado, la cual se valora en-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/264/2022

términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.

Así pues, del estudio de la copia certificada de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio 010130 y fecha de expedición seis de marzo de mil novecientos noventa y siete, se advierte que fue emitida para el inmueble donde se ubica el establecimiento objeto del presente procedimiento y el cual otorga el uso de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", aprovechamiento observado y asentado en el acta de visita por la persona especializada en funciones de verificación al momento de realizarse la diligencia.

Por otro lado, del Permiso de Impacto Vecinal, expedido por el Director de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez, con número de folio BJ2013-07-23YAVV-00086271, de fecha uno de septiembre de dos mil veintiuno, se desprende que fue emitido para el establecimiento que nos ocupa, con el nombre o razón social [REDACTED] con denominación o nombre comercial Los Olivos sin embargo, mediante la Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de bajo impacto, con número de folio BJAFACT2021-12-1000336829, con fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, se acredita que [REDACTED] traspaso los derechos del establecimiento que nos ocupa a la persona moral denominada [REDACTED] y con la Solicitud de modificación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o de impacto zonal, por variación de superficie, aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial o cualquiera otra, con número de folio BJAFACT2022-04-1900344466, con fecha dieciocho de abril de dos mil veintidós, por medio de este instrumento se hace constar que posteriormente se realizó el cambio de denominación para quedar como "IPA OPA UPA", denominación del establecimiento objeto del presente procedimiento.

Por todo lo anterior, es de señalar que con las documentales exhibidas, mismas que fueron valoradas bajo el principio de buena fe, la persona visitada demuestra que la actividad y superficie de aprovechamiento observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas, por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/264/2022**

Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** 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. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominado ' [REDACTED] a través de su apoderado legal el Ciudadano [REDACTED] y/o [REDACTED] estos dos últimos personas autorizadas para tales efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México. -----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO