



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

En la Ciudad de México, a siete de julio de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cumbres de Acultzingo, número 67 (sesenta y siete), colonia Narvarte Oriente, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03020 (cero tres mil veinte), Ciudad de México, con denominación "Regina 18 Narvarte"; mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El día diez de mayo de dos mil veintitrés, 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 once del mismo mes y año, por la servidora pública María del Carmen Ramos Zamora, 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 a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el quince de mayo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2826/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha once de mayo de dos mil veintitrés, se emitió la orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad, en cumplimiento al acuerdo para la implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por la persona especializada en funciones de verificación anteriormente citada el mismo día, imponiéndose como medida cautelar y de seguridad la suspensión temporal total de actividades en el establecimiento que nos ocupa.-----

3.- En fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [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 treinta del mismo mes y año, a través del cual se previno por una sola vez a la promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada el o los instrumentos con los que el acreditarla personalidad con la que se ostentaba en el presente procedimiento, apercibida que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

4.- En atención a dicha prevención, el nueve de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] al cual le recayó acuerdo de fecha catorce del mismo mes y año, mediante el que se acordó tener por desahogada la prevención antes citada, teniéndose por acreditada su personalidad como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio y persona para oír y recibir notificaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas.-----

5.- Seguida la secuela procesal, con fecha veintitrés de junio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

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, 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 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha seis de mayo de dos mil cinco, 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 de visita que nos ocupa, 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 Administrativo de la Ciudad de México. -----

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 constancias 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, 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: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE CALLE, POR OBSERVAR NÚMERO EN FACHADA, POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASÍ COMO POR DARLO POR CIERTO EL VISITADO. SOLICITO LA PRESENCIA LA DE PERSONA [REDACTED] EN CARÁCTER DE PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR EL C [REDACTED] QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, CON QUIEN ME IDENTIFICO, LE INDICO MI PROCEDENCIA, LE HAGO SABER EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, LE EXPLICO EL PROCEDIMIENTO ASÍ COMO EL OBJETO DE LA FILMACIÓN. PROCEDO A ENTREGAR EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. EL VISITADO ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN ACOMPAÑÁNDOME EN TODO MOMENTO DE ÉSTA. CON RELACIÓN AL ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO REGINA 18 NARVARTE EL CUAL SE ENCUENTRA EN UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES CON ACCESO DE CORTINA METÁLICA ENROLLABLE COLOR NEGRO EN EL CUAL AL INTERIOR SE OBSERVA AREA DE SERVICIO CON MESAS Y SILLAS TIPO PERIQUERAS UNA BARRA PARA PREPARACIÓN DE BEBIDAS DESDE MICHELADAS HASTA COCTELERIA, JUNTO A LA BARRA DE BEBIDAS SE OBSERVA COCINA Y NÚCLEO DE SANITARIOS. AL EXTERIOR SOBRE BANQUETA SE OBSERVAN CINCO MESAS CON DIECISIETE SILLAS PERIQUERAS. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS 3. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 97M2 NOVENTA SIETE METROS CUADRADOS SOLO EL ÁREA DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 97M2 NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y EXTERIOR DE 27M2 VEINTISIETE METROS CUADRADOS 5. ESTA ENTRE LAS CALLES DE DOCTOR BARRAGAN Y ZEMPOALA, HACIENDO ESQUINA CON DOCTOR BARRAGAN6. DESCRIBIR SI HAY ENSERES EN VIA PUBLICA SE OBSERVAN CINCO MESASCON DIECISIETE SILLAS TIPO PERIQUERAS POR LO REFERENTE A LOS PUNTOS DE DOCUMENTOS SÓLO EXHIBE A, Y LOS PUNTOS B Y C NO EXHIBE.

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 de planta baja y cuatro (4) niveles, en donde se encuentra el establecimiento de mérito, con denominación "Regina 18 Narvarte", acceso de cortina metálica enrollable color negro, advirtiendo al interior área de servicio con mesas y sillas periqueras, barra para preparación de bebidas (desde micheladas hasta coctelería), cocina y núcleo de sanitarios, sobre vía pública observó cinco mesas con diecisiete sillas periqueras, señalando el aprovechamiento de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie al interior de 97 m² (noventa y siete metros cuadrados) y al exterior de 27 m² (veintisiete metros cuadrados); las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

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

I.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO EXPEDIDO POR REGISTRO DEL PLAN (PROGRAMA) DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE ENERO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 001804, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, PARA 94M2 NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, PARA RESTAURANTE CON VENTA DE CERVEZA.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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 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 la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica-----

Ahora bien, respecto a la instrumental exhibida durante la diligencia de verificación consistente en la Solicitud de constancia de zonificación de uso del suelo, folio 001804; toda vez que fue ofrecida y admitida 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 veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, curso que es 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.-----

Bajo ese contexto, el promovente realiza manifestaciones que en lo particular se constriñen a exponer 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 ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

Aunado a lo anterior, solicita la nulidad del procedimiento, señalando que la orden fue dirigida de manera equivocada y por lo tanto no cumple con las disposiciones contenidas en los artículos 1, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en ese sentido, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la legalidad de dicho acto, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.-----

Asimismo, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintitrés de junio de dos mil veintitrés, la ciudadana [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento materia del presente procedimiento, ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito antes señalado, así como los de fecha nueve, trece y quince de junio, todos del presente año, en virtud de lo cual no existe manifestación de derecho respecto de la cual se deba realizar algún pronunciamiento en particular, por lo que se continúa con la calificación del 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 salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos,-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables.--

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Copia certificada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 001804, con fecha de expedición veintidós de enero de mil novecientos noventa y uno, para el inmueble ubicado en calle Cumbres de Acultzingo, número oficial 67 (sesenta y siete), colonia Narvarte, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03020 (cero tres mil veinte), Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción V y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Original y copia certificada de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, signada por el entonces Director de Gobierno, Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de la entonces Delegación Benito Juárez, del Permiso de Impacto Vecinal, folio BJ2015-02-09PV00135715, de fecha veinte de abril de dos mil quince, para el establecimiento denominado [REDACTED] ubicado en calle Cumbres de Acultzingo, número 67 (sesenta y siete), local A, colonia Narvarte Oriente, código postal 03020 (cero tres mil veinte), para el giro de Restaurante en una superficie de 94 m² (noventa y cuatro metros cuadrados), mismas que se valoran en términos de los artículos 327 fracciones II, V y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documentales públicas a las que se les otorga valor probatorio pleno. -----
3. Impresión de la Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, folio BJAVREV2023-05-300000023170, Clave del establecimiento BJ2015-02-09PV00135715, de fecha treinta de mayo de dos mil veintitrés, para el establecimiento verificado, misma que 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, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de obtener dicha revalidación. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, observando medularmente un establecimiento denominado "Regina 18 Narvarte", con aprovechamiento de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie al interior de 97 m² (noventa y siete metros cuadrados) y al exterior de 27 m² (veintisiete metros cuadrados).-----

Resulta oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa es un Certificado de Zonificación vigente, en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 Bis, 21, párrafo cuarto y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:-----

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.-----

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 tales condiciones, la persona visitada presentó copia certificada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 001804, con fecha de expedición veintidós de enero de mil novecientos noventa y uno, para el inmueble ubicado en calle Cumbres de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

Acultzingo, número oficial 67 (sesenta y siete), colonia Narvarte, demarcación territorial Benito Juárez, código postal 03020 (cero tres mil veinte), Ciudad de México, siendo la documental en la que se hace constar el reconocimiento de un derecho adquirido de uso del suelo y superficie legítimo y continuo, anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México en fecha seis de mayo de dos mil cinco, ya que si bien la zonificación en la que se encuentra el establecimiento sujeto a verificación desde aquel entonces es Habitacional, y por ende la actividad observada al momento de la visita de verificación se encuentra impedida para su desarrollo, también lo es que la persona visitada acreditó y obtuvo el correlativo reconocimiento de la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para destinar el predio en el que se ubica el establecimiento de mérito para llevar a cabo el aprovechamiento de "Restaurante con venta de cerveza", por lo que resulta evidente que dicha Constancia de Zonificación ampara la actividad de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas tipo micheladas" desarrollada al momento de la visita de verificación.----

No pasa inadvertido para esta autoridad que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita que observó la preparación de coctelería; no obstante, considerando que la misma se realiza a base de una mezcla de diferentes bebidas, las cuales pueden ser alcohólicas o no alcohólicas, esta instancia no cuenta con elementos que permitan determinar en su caso, un incumplimiento al uso permitido en la Constancia de zonificación antes señalada; no obstante, se **CONMINA** a la persona visitada a desarrollar la actividad de Restaurante, únicamente con venta de cerveza, de conformidad con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo multicitada, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa.-----

Por lo anterior, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de verificación, de conformidad con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 001804, con fecha de expedición veintidós de enero de mil novecientos noventa y uno.-----

En tal virtud, se determina innecesario entrar al estudio y análisis de las pruebas restantes ofrecidas, admitidas y desahogadas en la substanciación del procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.-----

En mérito de lo anterior, se ordena el levantamiento de la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** y retiro de los sellos de suspensión colocados en el inmueble verificado.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/414/2023

administrativa.

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

TERCERO.- En ese sentido, después de realizar el procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, esta autoridad no advierte que se actualice alguna contravención a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la visita de verificación, de conformidad con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 001804, con fecha de expedición veintidós de enero de mil novecientos noventa y uno, 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 objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

CUARTO.- Se ordena el levantamiento de la **SUSPENSIÓN TEMPORAL TOTAL DE ACTIVIDADES** y retiro de los sellos de suspensión colocados en el inmueble verificado.

QUINTO.- Asimismo, 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.

SEXTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento materia del presente procedimiento, por conducto de su Representante Legal, la ciudadana [REDACTED] o de las ciudadanas [REDACTED] autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

SÉPTIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, IX, 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.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, 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.