



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

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

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Citlaltepétl, número veintitrés (23), locales I y F, colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, con denominación "OJO DE MAÍZ", atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El quince de mayo de dos mil veintitrés, se emitió la 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 dieciséis del mismo mes y año, por Luis Alberto Romano Carreón, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando 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 de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2939/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El treinta de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], misma que refirió como titular del establecimiento mercantil "OJO DE MAÍZ", mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, así como personas autorizadas para los mismos efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, realizando observaciones respecto el presente procedimiento y presentando las pruebas que consideró pertinentes; al cual le recayó acuerdo de fecha dos de junio de dos mil veintitrés, mediante el que se le tuvo por acreditada su personalidad, requiriéndole que el día señalado para la celebración de la audiencia de ley exhibiera original o copia certificada de la documental con la cual acreditó su personalidad; por otro lado, se le tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y por señaladas personas en términos del artículo 42 del dispositivo antes enunciado, estableciendo hora y fecha para el desarrollo de la audiencia de ley, teniéndole por ofrecidas y admitidas algunas de las pruebas presentadas y otra por ofrecida mas no por admitida, toda vez que no guarda relación con el objeto del presente procedimiento. -----

3.- El veintidós 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 persona autorizada por el promovente, señalando que la compareciente en atención a lo requerido en el acuerdo de fecha dos de junio de dos mil veintitrés exhibió copia certificada del poder con el que acreditó su personalidad; posteriormente fueron desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas y en la etapa de formulación de alegatos la compareciente manifestó que ingresó en la oficialía de partes de este Instituto sus alegatos por escrito y ofreció como prueba superviniente la constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 000717, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés misma que se tuvo por admitida en términos del artículo 34, fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

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 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, 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el quince de septiembre del dos mil, 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 administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley 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 administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de



2023
Año de
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente: -----

1. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON NARANJA MARCADO CON EL NÚMERO 23, EN DONDE EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN LOCALES COMERCIALES SIENDO EL SEÑALADO CON LA DENOMINACIÓN "OJO DE MAÍZ" EL OBJETO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, EL CUAL CUENTA CON ENSERES PROPIOS DEL GIRO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO. 2. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO. 3. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR POR DOS MESAS Y CUATRO SILLAS PERTENECIENTES AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. 4. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A. LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A TODO EL INMUEBLE SOLO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE CIENTO OCHENTA PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. B. LA SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE (ESTABLECIMIENTO) ES DE CIENTO OCHENTA PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y LA SUPERFICIE DE APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR ES DE CUATRO METROS CUADRADOS. 5. EL INMUEBLE Y/O ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE CAMPECHE Y ÁMSTERDAM SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA HACIENDO ESQUINA CON LA MISMA. 6. AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVAN DOS MESAS Y CUATRO SILLAS SOBRE BANQUETA PERTENECIENTES AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. --- RESPECTO A LOS PUNTOS A INCISOS I, II, III, Y B AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO EN RELACIÓN A LOS MISMOS Y EN RELACIÓN AL PUNTO C SON DOCUMENTOS YA DESCRITOS EN EL APARTADO ANTERIOR.-----

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble constituido de tres niveles sobre nivel de banquetta, en el cual se ubica en planta baja el establecimiento mercantil denominado "OJO DE MAÍZ", en el cual se observaron enseres propios para la preparación de alimentos y bebidas alcohólicas, además de advertir en el exterior dos mesas y cuatro sillas; siendo el aprovechamiento observado el de "venta de alimentos preparados con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto", desarrollado en una superficie al interior de ciento ochenta punto cuarenta y cinco metros cuadrados (180.45 m²) y al exterior en una superficie de cuatro metros cuadrados (4 m²), medidas que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.-----

Asimismo el Personal Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron las documentales siguientes:-----

- I.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, DOCUMENTO EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON FOLIO CUAVAP2020-12-0100313102, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "OJO DE MAÍZ" PARA UNA SUPERFICIE SEÑALADA DE CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS PARA EXPLOTAR EL GIRO DE VENTA DE COMIDA DE ESPECIALIDADES CON SERVICIO DE COMEDOR.-----
- II.- AVISO PARA LA COLOCACIÓN EN LA VÍA PÚBLICA DE ENSERES E INSTALACIONES DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CUYO GIRO PREPONDERANTE SEA LA VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y/O BEBIDAS Y REVALIDACIÓN DEL MISMO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISÉIS DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DE EXPEDIDO, DOCUMENTO EXPEDIDO PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON FOLIO CUAVACT2022-10-260000014402, SEÑALANDO EL USO DE SEIS METROS CUADRADOS DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.-----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

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 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.-----

Ahora bien, respecto a la documental consistente en el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos con Giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2020-12-0100313102, de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, toda vez que fue presentada en la substanciación del presente procedimiento será analizada en párrafos posteriores. -----

Por otro lado, en lo tocante al Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, y revalidación del mismo, es de señalar que no se entrará a su estudio, pues en atención al acuerdo de fecha dos de junio de dos mil veintitrés, dicha documental se tuvo por ofrecida más no por admitida, al no guardar relación con el objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado por el promovente en la oficialía de partes de este Instituto, el treinta de mayo de dos mil veintitrés, ocuroso 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, es conveniente precisar que merecen el primer calificativo los argumentos aducidos, en donde de manera esencial la persona visitada refiere que se transgredió en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 6, 7, 78, 80 y 81 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con los artículos 18 y 83 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que, a su dicho la orden de visita de verificación no se emitió con apego a la disposiciones antes señaladas. -----

Derivado del análisis realizado a los planteamientos aludidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad y legalidad de la orden de visita de verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez; por lo que 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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

nulidad respecto de la orden 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. -----

Continuando con el escrito de observaciones de cuenta se advierte que el resto de manifestaciones vertidas por el promovente 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 que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, en la audiencia de ley celebrada el veintidós de junio de dos mil veintitrés, se hizo constar la comparecencia de persona autorizada por el promovente, quien en la etapa de alegatos señaló que ingresó por escrito sus manifestaciones en la oficialía de partes de este Instituto, y en el cual ratifica en su totalidad su escrito de observaciones previamente analizado, por lo que se continúa con la calificación del presente procedimiento. -----

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, 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Copia certificada por Notario Público del instrumento notarial sesenta y seis mil quinientos once (66,511), de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veinte el cual contiene el poder para pleitos y cobranzas a favor del promovente, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción I y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno -----

2.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos con Giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2020-12-0100313102, de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, referente al establecimiento denominado "OJO DE MAÍZ" ubicado en calle Citlaltepétl, número veintitrés (23), locales I y F, colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien, Ciudad de México, con giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

3.- Copia certificada por Notario Público de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 018165, de fecha de ingreso seis de junio de mil novecientos noventa y uno, referente al inmueble ubicado en calle Citlaltepctl, número veintitrés (23), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción XI y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 000717, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, referente al inmueble ubicado en calle Citlaltepctl, colonia Hipódromo, número oficial asignado veintitrés (23), demarcación territorial Cuauhtémoc, Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias 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, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiaran conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. -----

En principio, de la copia certificada por Notario Público del instrumento notarial sesenta y seis mil quinientos once (66,511), de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veinte, es de señalar que es la documental con la cual el promovente acreditó su personalidad en el presente procedimiento. -----

Respecto a la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio 000717, con fecha de emisión treinta y uno de mayo de dos mil veintitrés, es de señalar que de la información en ella consignada, se desprende que al inmueble visitado le fue asignado el número oficial veintitrés (23), coincidiendo con el domicilio señalado en la orden de visita de verificación del presente procedimiento. -----

Ahora bien, respecto al Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio CUAVAP2020-12-0100313102 de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, es de señalar que es el acto realizado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles operado por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, por medio del cual la persona visitada bajo protesta de decir verdad manifestó que cumplía con los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil, por lo que dicha documental, en su caso, corresponde a obligaciones en materia de establecimientos mercantiles y no así en desarrollo urbano la cual es la materia del presente procedimiento administrativo; en consecuencia, no es idónea para acreditar que el aprovechamiento observado al momento de la diligencia de verificación se encuentra permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo. -----

Por otro lado, en este punto es 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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 15 bis, 21 párrafo cuarto y 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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

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.

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 018165, de fecha de ingreso seis de junio de mil novecientos noventa y uno, referente al inmueble ubicado en calle Citlaltépetl, número veintitrés (23), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, expedida por la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, y de la que se desprende que fueron convalidados derechos legítimamente adquiridos para los usos de suelo "Restaurante, Restaurante-Bar y Abarrotes" en una superficie de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (495 m²).

Una vez establecido lo anterior, resulta oportuno retomar lo señalado por la persona especializada en funciones de verificación quien asentó en el acta de visita lo siguiente:

"... AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES... EN DONDE EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN LOCALES COMERCIALES, SIENDO EL SEÑALADO CON LA DENOMINACIÓN OJO DE MAIZ ... EL CUAL CUENTA CON ENSERES PROPIOS DEL GIRO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO...EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE CIENTO OCHENTA PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (180.45 M²)" (sic). (Énfasis añadido).

De lo transcrito, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación sustancialmente señaló que advirtió un inmueble constituido por tres niveles y en el cual, en el primer nivel observó diversos locales comerciales, localizando el establecimiento objeto del presente procedimiento dentro de los mismos, y donde se ejerce el aprovechamiento de "venta de alimentos preparados con venta de bebidas alcohólicas en envase abierto" en una superficie de ciento ochenta punto cuarenta y cinco metros cuadrados (180.45 m²).

Ahora bien, considerando lo dispuesto por el artículo Quinto transitorio y 33 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de junio de mil novecientos noventa y siete, la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo tiene por objeto reconocer cuales son los derechos de uso del suelo que tienen los propietarios o poseedores de un



2023
Año de
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

inmueble, edificación o instalación con anterioridad de la entrada en vigor de los planes y programas, así como que no necesitarán tramitar una nueva certificación salvo que se modifique el uso para el cual fueron otorgadas; por lo que, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación observó la existencia de otros locales comerciales en el inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de desarrollo urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación en relación con el documento en estudio, pues con los elementos asentados en el acta de visita de verificación no es posible determinar si en el inmueble donde se ubica el establecimiento visitado se desarrollan aprovechamientos diversos a los acreditados, o bien si se excede la superficie de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados (495 m²) reconocida en la constancia exhibida por el promovente, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
Año de
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/438/2023

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] a través de su representante legal el ciudadano [REDACTED] o a través de las ciudadanas [REDACTED]

[REDACTED] autorizadas 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 [REDACTED]

SEXTO.- 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. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, 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 por duplicado al calce 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. -----

Elaboró
LIC. ALEJANDRO ALTAMIRANO JARAMILLO

Revisó
LIC. ELVIA VÁZQUEZ CORREA
CAVS

Carolina 232, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 05720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00