



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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 Citlaltepētēl, número veintitrés C (23 C), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, con denominación "OJO DE AGUA", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, 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 dieciocho del mismo mes y año, por Rocío González López, 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 recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3031/2023, 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] ostentándose como titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; recurso al cual le recayó auto de dos de junio de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido el escrito referido así como por acreditado el interés del promovente en el presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas referidas en el escrito de cuenta, fijándose fecha y hora para que tenga verificativo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por admitidas algunas de las pruebas que ofreció, indicándole que dos (2) de ellas debía presentarlas en original o copia certificada en la citada audiencia de Ley. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veintitrés de junio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se encuentra debidamente autorizado por el promovente, desahogándose las pruebas admitidas y se tuvieron por presentados alegatos de manera escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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 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. -----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO DE MÉRITO MANIFIESTO QUE SOY ATENDIDA POR QUIEN SE IDENTIFICA COMO EMANUEL GONZALEZ LUNA, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO, EXPLICO EL OBJETO DE MI PRESENCIA Y EL DE LA FILMACION, REQUIRIENDOLE LA PRESENCIA DEL C [REDACTED] PERSONA INTERESADA Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE, MISMO QUE ME ATIENDE EN SU CARACTER DE RESPONSABLE, QUIEN RECIBE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA, CARTA DE DERECHOS Y SE REALIZA RECORRIDO EN SU PRESENCIA Y LA DE SUS TESTIGOS. EN RELACION AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN, MANIFIESTO: 1. DESCRIPCION FISICA DEL INMUEBLE, SE TRATA DE INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE USO COMERCIAL EN DIVERSOS LOCALES, LOS NIVELES SUPERIORES SON DE USO HABITACIONAL. EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE MÉRITO SE DENOMINA OJO DE AGUA, UBICADO EN LA PLANTA BAJA, FACHADA COLOR ROSA Y BLANCO. CUENTA CON DOS ACCESOS, UNO DE CORTINA DE HERRERIA Y OTRO CON ACCESOS PLEGABLES DE HERRERIA Y VIDRIO, ADEMAS DE CONTAR CON CORTINA DE HERRERIA EXTRA EN COLOR NEGRO. AL INTERIOR SE ADVIERTEN MESAS Y SILLAS PARA COMENSALES, EXHIBIDORES CON PRODUCTOS COMO GRANOLA, BOTANA, SEMILLAS, AREA DE CAJA; COCINA, LUGAR DONDE SE ADVIERTE UNA PUERTA TRASERA POR DONDE ACCESA EL PERSONAL QUE LABORA EN ESTE ESTABLECIMIENTO Y MISMO QUE CONDUCE A PASILLO Y ESCALERAS COMUNES DEL INMUEBLE. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, EN PLANTA BAJA USO COMERCIAL EN VARIOS LOCALES Y EN NIVELES SUPERIORES SE OBSERVA USO HABITACIONAL, POR LO QUE RESPECTA AL ESTABLECIMIENTO DE MÉRITO SE ADVIERTE LA PREPARACION Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y BEBIDAS NO ALCOHOLICAS, PARA CONSUMO EN EL INTERIOR Y PARA LLEVAR. 3. EN SU CASO, EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, SE OBSERVAN ENSERES PROPIOS DEL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA, CONSISTENTES EN MESAS Y SILLAS CON CLIENTES CONSUMIENDO ALIMENTOS Y BEBIDAS NO ALCOHOLICAS PROPIOS DEL ESTABLECIMIENTO OJO DE AGUA. 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, YA QUE EL VISITADO NO TIENE AUTORIZACIÓN NI ACCESO AL MISMO. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR, (RESPECTO DEL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA), EL CUAL ES DE 80 (OCHENTA METROS CUADRADOS), Y EN SU CASO, AL EXTERIOR DEL INMUEBLE, EL CUAL ES DE 10 (DIEZ METROS CUADRADOS). 5. INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA, SE UBICA ENTRE CAMPECHE Y ESQUINA AMSTERDAM A CERO METROS. 6. EN SU CASO, DESCRIBIR SI HAY ENSERES EN VIA PÚBLICA, SE ADVIERTEN CINCO MESAS CON DOS SILLAS CADA UNA, SOBRE BANQUETA. -----

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble conformado de planta baja y dos niveles superiores, es decir, tres (3) niveles sobre nivel de banquetta, constatando en planta baja el establecimiento denominado "OJO DE AGUA", asimismo advirtió al interior mesas, sillas para comensales, exhibidores con productos como granola, botana, semillas, área caja y cocina, en donde la misma cuenta con puerta trasera que es donde tiene acceso el personal que labora en el establecimiento de trato y conduce al pasillo y escaleras comunes de resto del predio visitado; señalando que el aprovechamiento desarrollado es de "preparación y venta de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas para consumo en el interior y para llevar", ejecutado en una superficie de ochenta metros cuadrados (80 m²), medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE JUNIO DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 018165, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, CON USO DE RESTAURANTE, RESTAURANTE BAR Y ABARROTES, PARA UNA SUPERFICIE DE 495 (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS).
- II.- AVISO DE MODIFICACIÓN EN EL AFORO, GIRO MERCANTIL, NOMBRE O DENOMINACIÓN COMERCIAL O ALGUNA OTRA QUE TENGA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CUAVACT2015-09-2100154448, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPAN, CON GIRO DE RESTAURANTE EN UNA SUPERFICIE DE 82 (OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS).

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 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.-----

En este sentido, por lo que hace al Aviso de Modificación en el Aforo, Giro Mercantil, Nombre o Denominación Comercial o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con Giro de Bajo Impacto, folio CUAVACT2015-09-2100154448, es de señalar que si bien, fue presentada durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es, que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de la misma durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no es susceptible de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se puede considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma parte de los autos, lo anterior de



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

"Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes..." -----

(Énfasis añadido)

Ahora bien, en relación a la documental restante exhibida al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fue presentada durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- En tales condiciones, es oportuno proceder 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, ocurso 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 verificación, a consecuencia de sus elementos y requisitos de validez, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en la misma, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 nulidad respecto de la orden de visita de verificación. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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 veintitrés 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, curso de cuyo estudio se desprende que se ratifica en su totalidad el 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.- Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2023-05-290000023068, Clave de establecimiento CU2023-05-29AVBA-00014818, de veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, para el inmueble objeto del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, toda vez que se trata de un registro realizado por un particular en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos para Establecimiento Mercantiles a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico. -----

2.- Copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 018165, de fecha de ingreso seis de junio de mil novecientos noventa y uno, a favor del inmueble -----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

visitado, misma que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

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 estudiarán conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis. -----

Ahora bien, respecto al Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio CUAVAP2023-05-290000023068, Clave de establecimiento CU2023-05-29AVBA-00014818, de veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, 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 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. -----



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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.

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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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 copia simple de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 018165, de fecha de ingreso seis de junio de mil novecientos noventa y uno, no obstante, es de señalar que obra un tanto de la misma en copia certificada por Notario Público dentro de los archivos de esta unidad administra, lo que constituye un hecho notorio y por tanto se le otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 327, fracción XI y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Hechos que encuentran sustento legal en la jurisprudencia siguiente:

Registro No: 174899

Localización: Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Junio de 2006

Página: 963

Tesis: P./J. 74/2006 Jurisprudencia Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento. Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cassío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio. El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de presidencia de 24 de marzo de 2014.

Registro No: 2004949

Localización: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2

Página: 1373

Tesis: I.3o.C35 K (10a.)

Tesis Aislada Materia(s): Civil, Común

Bajo ese tenor, de la Solicitud de estudio, se advierte que fue expedida a favor del inmueble ubicado en calle Citlaltepétl, 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



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/457/2023

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: -----

"... SE TRATA DE INMUEBLE QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE **USO COMERCIAL EN DIVERSOS LOCALES** (...) EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DE MÉRITO SE DENOMINA OJO DE AGUA (...) AL INTERIOR SE ADVIERTEN MESAS Y SILLAS PARA COMENSALES, EXHIBIDORES CON PRODUCTOS COMO GRANOLA, BOTANA, SEMILLAS, ÁREA DE CAJA; COCINA, LUGAR DONDE SE ADVIERTE UNA PUERTA TRASERA POR DONDE ACCESA EL PERSONAL QUE LABORA EN ESTE ESTABLECIMIENTO Y MISMO QUE CONDUCE A PASILLO Y ESCALES COMUNES DEL INMUEBLE (...) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, EN PLANTA BAJA USO COMERCIAL EN VARIOS LOCALES (...) POR LO QUE RESPECTA AL ESTABLECIMIENTO DE MÉRITO SE ADVIERTE LA PREPARACIÓN Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS Y BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS, PARA CONSUMO EN EL INTERIOR Y PARA LLEVAR (...) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR, (RESPECTO AL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA), ES CUAL ES DE 80 (OCHENTA METROS CUADRADOS)" (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 "preparación y venta de alimentos preparados y bebidas no alcohólicas para consumo en el interior y para llevar" en una superficie de ochenta metros cuadrados (80 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 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. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

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
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/457/2023

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo al ciudadano [REDACTED]
[REDACTED] o través de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]
[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. MIGUEL ÁNGEL ESQUERRA SÁNCHEZ

REVISÓ:
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA
CAAS