Expediente: INVEACDMX/OV/DU/458/2023

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 Ámsterdam, número doscientos cuarenta (240), colonia Hipódromo, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil cien (06100), Ciudad de México, denominación "NONNA", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, atento a los siguientes: ----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El diecisiete 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 dieciocho del mismo mes y año, por Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializado en funciones de verificación adscrita 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 veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3030/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. ----------

2.- El uno de junio 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], quien refirió como titular del establecimiento mercantil "NONNA", 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, presentando las pruebas que consideró pertinentes; al cual le recayó acuerdo de fecha cinco de junio de dos mil veintitrés, mediante el que se le tuvo por acreditada su personalidad y el interés de su representada, 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 y teniendo por ofrecidas y admitidas algunas de las pruebas presentadas y otras por presentadas mas no por admitidas, toda vez que no guardan relación con el objeto del presente procedimiento. ----------

3.- Seguida la secuela procesal, 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, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas y en la etapa de formulación de alegatos la compareciente manifestó que ratificaba en todas y cada una de sus partes su escrito de observaciones, además de señalar que se ingresaron alegatos de forma escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. ----------

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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 analisis 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: ----------

---

1.- OBSERVO UN INMUBLE CON UNA EDIFICACIÓN PREEXISTENTE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES SUPERIORES. EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ABIERTO Y EN FUNCIONAMIENTO, CON DENOMINACION "NONNA". DICHO ESTABLECIMIENTO MERCANTIL OCUPA UNA SECCIÓN DE LA PLANTA BAJA Y EL PRIMER NIVEL DE LA EDIFICACION. TODA VEZ QUE LA ORDEN DE MERITO SE DIRIGE AL MULTICITADO ESTABLECIMIENTO MERCANTIL NO SE ACCEDE AL RESTO DE LA EDIFICACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS. EN LA PLANTA BAJA SE ENCUENTRA EL ÁREA CON MESAS Y SILLAS PARA COMENSALES Y UNA BARRA DE PREPARACION DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; EN EL PRIMER NIVEL SE ENCUENTRA LA COCINA PARA LA PREPARACION DE LOS ALIMENTOS, CASILLEROS PARA EMPLEADOS Y SANITARIOS SEPARADOS POR GENERO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR ES EL AREA DE ATENCIÓN PARA CLIENTES, OBSERVANDO DOS SECCIONES CUBIERTAS CON LA MARQUESINA DE LA EDIFICACION Y PROTEGIDAS CON CORTINAS PLÁSTICAS, TANTO EN EL FRENTE DE LA CALLE AMSTERDAM COMO EN EL FRENTE DE LA CALLE MICHOACÁN. DE IGUAL FORMA, SOBRE ARROYO VEHICULAR DE LA CALLE ÁMSTERDAM, EN LA SECCION DE PARQUIMETRO, SE ENCUENTRA UNA TARIMA CON CUBIERTA LIGERA Y PROTEGIDA CON CORTINAS PLASTICAS, TAMBIEN HABILITADA PARA ATENCIÓN A COMENSALES, CON SEIS MESAS Y SILLAS.4.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO PUEDE MEDIRSE, TODA VEZ QUE LA ORDEN SE DIRIGE ÚNICAMENTE A UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE DOSCIENTOS SIETE PUNTO CUARENTA Y NUEVE (207.49) METROS CUADRADOS. LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO EXTERIOR ES DE SETENTA Y OCHO PUNTO DIECINUEVE (78.19) METROS CUADRADOS. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRELAS CALLES DE MICHOACÁN E IZTACCIHUATL, Y SE ENCUENTRA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES ÁMSTERDAM Y MICHOACÁN.6.- AL MOMENTO SE OBSERVAN TRES SECCIONES CON ENSERES EN VIA PÚBLICA: LA PRIMERA SE OBSERVA SOBRE LA BANQUETA DEL FRENTE DE LA CALLE ÁMSTERDAM, LA SEGUNDA SE ENCUENTRA SOBRE LA BANQUETA DE LA CALLE MICHOACÁN Y LA TERCERA SE ENCUENTRA SOBRE EL ÁREA DE PARQUIMETRO DEL ARROYO VEHICULAR DE LA CALLE AMSTERDAM. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR: A.- EXHIBE SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, MISMA QUE SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B.- AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- EXHIBE AUTORIZACIÓN DE REVALIDACION DE PERMISO DE IMPACTO VECINAL, DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble constituido de planta baja y cuatro niveles superiores, en el cual se ubica en planta baja y el primer nivel el establecimiento mercantil denominado "NONNA", observando en su interior un área de mesas y sillas para comensales y una barra para la preparación de bebidas alcohólicas, además señaló que en el primer nivel se ubica la cocina, casilleros para trabajadores y sanitarios; del mismo modo, al exterior advirtió dos secciones, una para atención a clientes cubierta con la marquesina del inmueble donde se ubica el establecimiento visitado y otra sobre el arroyo vehicular de la calle Ámsterdam, en la que se encuentra una tarima con cubierta ligera y cortinas plásticas observando al momento seis mesas con sillas; el aprovechamiento observado es de "restaurante con venta de bebidas alcohólicas al copeo", desarrollado en una superficie al interior de doscientos siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados (207.49 m^2) y al exterior en una superficie de setenta y ocho punto diecinueve metros cuadrados (78.19 m^2), 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.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICION ONCE DE SEPTIEMBRE DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA, CON VIGENCIA DE INDICA: "LA VIGENCIA DE ESTE DOCUMENTO ESTA SUJETA A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 41 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL". DOCUMENTO CON FOLIO 26631, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, INDICA QUE SE ACREDITO QUE EL USO DEL SUELO PARA RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS ES ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD DEL PROGRAMA, CONVALIDANDOSE DERECHOS LEGITIMAMENTE ADQUIRIDOS..

II.- AUTORIZACIÓN DE REVALIDACION DE PERMISO DE IMPACTO VECINAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICION SEIS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE TRES AÑOS, PERMISO NÚMERO 941, CON CLAVE ÚNICA DE ESTABLECIMIENTO CU2014-08-05PV00119481, PARA EL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA, CON GIRO DE RESTAURANTE, EN UNA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS. OCUPA.

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. ----------

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas durante el desarrollo de la visita de verificación, toda vez que fueron presentadas en la substanciación del presente procedimiento serán analizadas en párrafos posteriores. ----------

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona moral visitada en la oficialía de partes de este Instituto, el uno de junio 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. ----------

Manifestaciones que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, 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 analizaran 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, la persona autorizada por el promovente que compareció en la misma señaló de manera verbal y escrita que ratifica en su totalidad su escrito de observaciones previamente analizado, por lo que no hay manifestaciones sobre las cuales se realice algún pronunciamiento adicional, continuando 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 trece mil cuatrocientos treinta (13,430), de fecha dieciocho de septiembre de dos mil nueve 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.- Original de la Autorización de Revalidación de Permiso con número novecientos cuarenta y uno (941), con clave de establecimiento CU2014-08-05PV00119491 y con fecha de elaboración seis de noviembre de dos mil veinte, el cual deberá ser revalidado cada tres años a partir del trece de agosto de dos mil veinte, referente al establecimiento denominado "LA NONNA" ubicado en calle Ámsterdam, número doscientos cuarenta (240), colonia Hipódromo, con giro de restaurante, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. ----------

---

3.- Copia certificada por notario de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 26531 y fecha de ingreso once de septiembre de mil novecientos noventa, referente al inmueble ubicado en calle Ámsterdam, número doscientos cuarenta (240), 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 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 trece mil cuatrocientos treinta (13,430), de fecha dieciocho de septiembre de dos mil nueve, es de señalar que es la documental con la cual el promovente acreditó su personalidad en el presente procedimiento. --

---

Ahora bien, 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. ------

---

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 ----------

---

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 26531 y fecha de ingreso once de septiembre de mil novecientos noventa, referente al inmueble ubicado en calle Ámsterdam, número doscientos cuarenta (240), 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 en su momento la persona interesada solicitó el uso de suelo "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas" para ser desarrollado en una superficie de doscientos cuarenta metros (240 m²), petición a la que le recayó respuesta el día veintiuno de septiembre de mil novecientos noventa, señalando que la vigencia de dicho documento se sujeta a lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento de Zonificación, mismo que se transcribe para mayor referencia: ----------

---

Reglamento de Zonificación del Distrito Federal (vigente al momento de la expedición de la constancia en estudio). ----------

---

Artículo 41.- *La constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, un uso o destino se encuentra asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año y se expedirá por el Registro del Programa Director o por la Delegación correspondiente; en este último caso, se otorgará simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.* ----------

---

Atento a lo anterior, se desprende que las constancias de zonificación expedidas al amparo del artículo 41 del Reglamento referido tenían una vigencia de un año a partir de su emisión; sin embargo, de la información consignada en la constancia en estudio se advierte que, para el caso específico, en términos del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 5 del Código Civil y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal, vigentes al momento de su expedición, el artículo antes transcrito no produce efectos plenos respecto a la multicitada constancia, pues la persona interesada acreditó que el uso del suelo para "restaurante con venta de bebidas alcohólicas" es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, versión mil novecientos ochenta y siete, convalidándole así derechos legítimamente adquiridos. ----------

---

"... La vigencia de este documento está sujeta a lo dispuesto por el artículo 41 de Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el cual NO produce efectos plenos dado que se acreditó que el uso de suelo para Restaurante con venta de bebidas alcohólicas es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio, convalidándose derechos legítimamente adquiridos"... (sic.) ----------

---

En ese sentido, toda vez que la persona visitada acreditó contar con una Constancia de Zonificación de Uso del Suelo que ampara que la actividad observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida, esta autoridad determina que al momento de la ejecución de la diligencia el establecimiento visitado observa las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: ----------

---

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

Artículo 43. *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.* ----------

---

Así como a lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: ----------

---

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

Artículo 11. *Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan*

que en el territorio del Distrito Federal. ----------

Artículo 48. *El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".*----------

---

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la prueba admitida restante, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. ----------

---

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."----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, toda vez que el establecimiento visitado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. ----------

---

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

---

QUINTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [redacted] a través de su apoderado legal el ciudadano [redacted] de las ciudadanas [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 lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

---

SÉPTIMO.- 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. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA
CAAS