



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Durango, número 205 (doscientos cinco), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con denominación "Maison Kayser", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con la fracción III del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes: ---

----- **RESULTANDOS** -----

1.- El día veintisiete de octubre de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Víctor José Aguero Albarrán, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5015/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha once de noviembre de dos mil veintidós, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral [REDACTED], por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha quince del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por reconocido en el presente procedimiento, el interés de la moral citada como titular del establecimiento visitado, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizado a los ciudadanos señalados en su escrito de observaciones, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día cinco de diciembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por reconocida su personalidad como representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

----- **CONSIDERANDOS** -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y Transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. --

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "MAISON KAYSER" UBICADO EN CALLE DURANGO NÚMERO 205, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, EN EL NÚMERO EXTERIOR DEL INMUEBLE, POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN EN COMENTO, ASÍ COMO EN LA DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE Y POR ASÍ CORROBORARLO EL VISITADO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DE [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. [REDACTED] Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O RESPONSABLE Y/O DEPENDIENTE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE; POR CONSIGUIENTE, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN DICE SER DEPENDIENTE DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO. LE REQUIERO AL VISITADO LA DESIGNACIÓN DE DOS PERSONAS QUE FUNJAN COMO TESTIGOS EN EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA EN COMPAÑÍA DEL VISITADO Y SUS TESTIGOS, Y CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "MAISON KAYSER" UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE TRES NIVELES. AL INTERIOR OBSERVO ÁREA DE COCINA, CAFETERA, HORNO PARA PAN, BARRA CON PANES Y ALIMENTOS DIVERSOS, ÁREAS DE COMENSALES ASÍ COMO UNA TERRAZA CON MESAS Y SILLAS. AL EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO ÁREA DE ENSERES UBICADA EN UN CARRIL DEL ARROYO VEHICULAR ASÍ COMO EN PARTE DE LA BANQUETA, DICHA ÁREA SE ENCUENTRA DELIMITADA CON BARANDAL METÁLICO Y SE ENCUENTRA CUBIERTA CON LONA PLÁSTICA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE CAFETERÍA Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES ÁREA DE ENSERES DEL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR EN VIRTUD DE NO TENER ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) METROS CUADRADOS; Y LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO EXTERIOR ES DE TREINTA (30) METROS CUADRADOS. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES PLAZA VILLA MADRID Y VALLADOLID, SIENDO ÉSTA ÚLTIMA LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA A TREINTA Y OCHO (38) METROS. 6.- EL ESTABLECIMIENTO SI CUENTA CON ENSERES, UBICADA EN UN CARRIL DEL ARROYO VEHICULAR ASÍ COMO EN PARTE DE LA BANQUETA, DICHA ÁREA SE ENCUENTRA DELIMITADA CON BARANDAL METÁLICO Y SE ENCUENTRA CUBIERTA CON LONA PLÁSTICA. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS: A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL; Y C.- AVISO DE FUNCIONAMIENTO PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO; FUERON EXHIBIDOS POR EL VISITADO Y SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por tres niveles, en cuya planta baja se localiza un establecimiento con denominación "MAISON KAYSER", al interior de éste se advierten áreas de cocina, cafetera, horno para pan, barra con panes y alimentos, comensales, así como una terraza con mesas y sillas; el aprovechamiento observado es de "Cafetería y venta de alimentos preparados", desarrollado en una superficie de 144 m² (ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: 8289-151HEBE21, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DURANGO NÚMERO 205, COLONIA ROMA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700.

II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE. FOLIO: CUAVAP2022-07-180000012120, PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO [REDACTED] CON GIRO MERCANTIL DE CAFETERÍA, FUENTE DE SODAS, NEVERIAS, REFRESQUERIAS Y SIMILARES EN UNA SUPERFICIE DE CIENTO SESENTA Y SEIS (166) METROS CUADRADOS.

III.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO: 0587, PARA EL INMUEBLE DE MÉRITO.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen válidos 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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".-----

Al respecto, es de precisar que las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación durante la visita de verificación, también fueron ofrecidas como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo cual se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, de fecha once de noviembre de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, se advierte medularmente lo siguiente: -----

"(...) vengo en legales tiempo y forma a presentar el escrito por medio del cual se hacen las siguientes

MANIFESTACIONES:

La Orden de Verificación número INVEACDMX/OV/DU/870/2022, de fecha 28 de octubre de 2022, es ilegal y contraria a derecho toda vez que NO contiene el domicilio específico ni correcto de la persona con la cual debió entenderse la diligencia, en ese sentido viola en perjuicio de mi representada lo dispuesto por el artículo 6, fracción VIII de la Ley del Procedimiento Administrativo la Ciudad de México y 16 de la Constitución Federal.

(...)

*Una vez expuesto lo anterior, es importante mencionar que en el caso que nos ocupa la Orden de Visita de Verificación número INVEACDMX/OV/DU/870/2022 de fecha 27 de octubre de 2022, carece de la debida fundamentación y motivación legales, en virtud de que la misma se encuentra dirigida al inmueble ubicado en Calle Durango número 205, Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, sin embargo, no especifica **EL LOCAL**, a revisar, situación por la cual dicha Orden es ilegal (...)*

En otras palabras, si el acto que dio origen al procedimiento y a la resolución es ilegal, consecuentemente todo lo actuado posteriormente al acto de origen es ilegal (...)" (sic).-----

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral citada, titular del establecimiento visitado, señala de manera medular que la Orden de Verificación que nos ocupa no contiene el domicilio correcto de la persona con la cual debió entenderse la diligencia, ni especifica el local del inmueble [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

revisar, por lo que la citada orden y todos los actos posteriores a su emisión son ilegales y violatorios de los artículos 6, fracción VIII de la Ley del Procedimiento Administrativo la Ciudad de México y 16 de la Constitución Federal; sin embargo, es necesario señalar que esta autoridad determina no entrar al estudio de dichos argumentos, toda vez que los agravios expresados atañen medularmente a pretender impugnar la legalidad de los Actos en comento, 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 Dirección de conformidad con el artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de visita de verificación, aunado a que los artículos 108 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 59 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, en términos del 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:---

1.- Copia Simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 8289-151HEBE21, de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio de indicio, de cuyo contenido se desprende que al inmueble ubicado en Calle Durango, número 205 (doscientos cinco), Colonia Roma, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/5/20/A [Habitacional Mixto, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y Densidad "A" (alta): una vivienda por cada 33 m² (treinta y tres metros cuadrados) de superficie de terreno]. -----

2.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 29401-151FEAL22, de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Durango, número 205 (doscientos cinco), Colonia Roma, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/5/20/A [Habitacional Mixto, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y Densidad "A" (alta): una vivienda por cada 33 m² (treinta y tres metros cuadrados) de superficie de terreno]. -----

3.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CUAVAP2022-07-1800351076, clave del establecimiento CU2022-07-18AVBA00351076, de fecha quince de julio de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

desprende que la persona moral denominada [REDACTED] a través de su representante legal el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Café y Fonda", en una superficie de 166 m² (ciento sesenta y seis metros cuadrados), denominado "Maison Kayser", ubicado en Calle Durango, número 205 (doscientos cinco), Local 1 (uno), Colonia Roma, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc. -----

4.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CUAVAP2022-07-180000012120, clave del establecimiento CU2022-07-18AVBA-00007516, de fecha dieciocho de julio de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que la persona moral denominada [REDACTED] a través de su representante legal el ciudadano [REDACTED] hizo del conocimiento a la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de "Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares", en una superficie de 166 m² (ciento sesenta y seis metros cuadrados), denominado [REDACTED] ubicado en Calle Durango, número 205 (doscientos cinco), Local 1 (uno), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700 (seis mil setecientos), Alcaldía Cuauhtémoc.-----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de diciembre de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en uso de la voz señaló los siguientes alegatos: -----

"[...] Los alegatos se presentaron por escrito de fecha de la presente audiencia, al cual se le asignó el número de folio 19524 en la Oficialía de Partes de este Instituto. Siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----

Asimismo del escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el día cinco de diciembre de dos mil veintidós, con folio 19524, firmado por el ciudadano [REDACTED] señala medularmente lo siguiente: -----

"[...] La Orden de Verificación número INVEACDMX/OV/DU/870/2022 de fecha 28 de octubre de 2022, es ilegal y contraria a derecho toda vez que NO contiene el domicilio específico ni correcto de la persona con la cual debió entenderse la diligencia, en ese sentido viola en perjuicio de mi representada lo dispuesto por el artículo 6, fracción VIII de la Ley del Procedimiento Administrativo la Ciudad de México y 16 de la Constitución Federal.

(...)

Una vez expuesto lo anterior, es importante mencionar que en el caso que nos ocupa la Orden de Visita de Verificación número INVEACDMX/OV/DU/870/2022 de fecha 27 de octubre de 2022, carece de la debida fundamentación y motivación legales, en virtud de que la misma se encuentra dirigida al inmueble ubicado en Calle Durango número 205, Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, sin embargo, no especifica EL LOCAL, a revisar, situación por la cual dicha Orden es ilegal.

(...)

III. Ahora bien, de las documentales exhibidas en el procedimiento, esta autoridad podrá verificar y llegar a la conclusión que mi representada en el establecimiento mercantil en comento, tiene el giro de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

cafetería totalmente permitido conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que se exhibe en el presente curso.

Dicho de otra forma, el establecimiento mercantil ubicado en Calle Durango número 205 (doscientos cinco) Local 1 (uno), Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuenta con el giro autorizado de CAFETERÍA, de acuerdo a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso con número de folio N-29401-151FEAL22 de fecha 19 de octubre de 2022 [...]” (sic).

De lo anterior se desprende medularmente, que el ciudadano [REDACTED] en vía de alegatos refiere que el establecimiento mercantil visitado cuenta con el giro autorizado de cafetería, de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso folio N-29401-151FEAL22 de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintidós; argumento que guarda estrecha relación con la documental ofrecida como prueba en el presente procedimiento, razón por la que serán analizados de forma conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. -----

Ahora bien, por lo que respecta a los demás alegatos formulados por el promovente, se advierten las mismas manifestaciones señaladas en su escrito de observaciones de fecha once de noviembre de dos mil veintidós, respecto del cual esta autoridad emitió pronunciamiento en párrafos anteriores. -----

IV.- En consecuencia, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante acta de visita de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintidós, destacando al respecto que observó un inmueble constituido por tres niveles, en cuya planta baja se localiza un establecimiento denominado “MAISON KAYSER”, con el aprovechamiento de “Cafetería y venta de alimentos preparados”, desarrollado en una superficie de 144 m² (ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados). -----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la prueba ofrecida por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral [REDACTED] Promotora de Inversión de Capital Variable, titular del establecimiento visitado, consistente en el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 29401-151FEAL22, de fecha **diecinueve de octubre de dos mil veintidós**, vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa; es la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, aplicables al inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

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 21 (...) -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción (...). -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

(...) -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió (...)” (sic). -----

En ese sentido, de su análisis se desprende que le aplica la zonificación **HM/5/20/A** [Habitacional Mixto, 5 (cinco) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre y Densidad “A” (alta): una vivienda por cada 33 m² (treinta y tres metros cuadrados) de superficie de terreno], asimismo, se advierte que tiene permitidos entre otros, el uso de suelo para “*Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías*”, en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación que en el establecimiento se desarrollaba la actividad de “*Cafetería y venta de alimentos preparados*”, se pone de manifiesto que dichas actividades se encuentran dentro de las permitidas para el inmueble verificado. -----

Por lo anteriormente expuesto, esta autoridad determina que la persona moral [REDACTED]

titular del

establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: --

***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.*

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia se citan a continuación: -----

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.* -----

Dada la determinación alcanzada, resulta innecesario el estudio y análisis de las pruebas restantes ofrecidas, admitidas y desahogadas en la substanciación del procedimiento, pues no se obtendrían mayores beneficios a los otorgados. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por disposición de su artículo 7 y lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/870/2022

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.- Por lo que hace a la actividad de "Cafetería y venta de alimentos preparados", desarrollada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, hasta el momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral [REDACTED] titular del establecimiento visitado, por conducto de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] o a los ciudadanos [REDACTED] -----

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró:
Lic. Leopoldo Luna Conta

Revisó:
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:
Lic. María Jessica Rivero Cruz