



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/909/2022

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Plaza Villa Madrid, número trece (13), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con denominación "La Ventanita Café", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, atento a los siguientes: -----

### RESULTANDOS

1.- El nueve de noviembre de dos mil veintidós, 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 diez del mismo mes y año, por Gracia Claudia Figueroa Castillo, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas el catorce de noviembre de dos mil veintidós, en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5320/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, 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 [REDACTED] a quien refirió como titular del establecimiento visitado, 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; ocurso al cual le recayó auto de treinta noviembre de dos mil veintidós, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente y el interés de su representada, por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y a las personas que indicó en su ocurso, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos y por admitidas las pruebas referidas en dicho acuerdo. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el tres de enero 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] autorizado del promovente, en términos de lo dispuesto en el artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
LA REVOLUCIÓN DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/909/2022

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y QUE LO ES EL UBICADO EN CALLE PLAZA MADRID NÚMERO 13, CON FOTOGRAFÍA INNSERTA, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06700, CIUDAD DE MÉXICO, Y CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL, POR COINCIDIR PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA Y CORROBORADO CON EL C. VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO Y PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, EN LA PLANTA BAJA SE LOCALIZA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL MATERIA DE LA PRESENTE, EL CUAL CUENTA CON LA DENOMINACIÓN VISIBLE "LA VENTANITA CAFÉ". CUENTA CON UNA BARRA DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS Y BEBIDAS. SU INGRESO A LA COCINA ES POR MEDIO DE UN PASILLO MISMO QUE COMPARTE DE SU LADO DERECHO CON EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CANCINO" DICHO PASILLO CONDUCE A LOS SANITARIOS QUE COMPARTEN AMBOS ESTABLECIMIENTOS, Y TAMBIÉN ES LA VÍA DE ACCESO AL ÁREA DE COCINA DEL ESTABLECIMIENTO "LA VENTANITA CAFÉ".



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/909/2022

LA CUAL CUENTA CON VAJILLA, UN HORNO DE LEÑA Y PARRILLA, AL INTERIOR NO CUENTA CON MESAS NI SILLAS, SU ÁREA DE SERVICIO SOLO ES AL EXTERIOR EN LAS ÁREAS VERDES Y JARDINERAS DE LA BANQUETA, NO OMITO MENCIONAR QUE SI PERMITEN EL LIBRE PASO A LOS TRANSEÚNTES, CUENTA CON UNA PÉRGOLA AL FONDO, TIENE ONCE MESAS OCUPADAS AL MOMENTO POR COMENSALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL FRENTE DEL ESTABLECIMIENTO, YA QUE DICHAS ÁREAS VERDES SON COMPARTIDAS CON EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CANCINO" Y EN VIRTUD DE ELLO AMBOS ESTABLECIMIENTOS COMPARTEN DICHA ÁREA YA QUE NO SE ENCUENTRA DELIMITADA. AL MOMENTO SE OBSERVA EN LAS MESAS EL CONSUMO DE ALIMENTOS CON BEBIDAS ALCOHÓLICAS DE TIPO CERVEZA Y COCTELERÍA, TODAS ACOMPAÑADAS DE ALIMENTOS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES ÚNICAMENTE SU ÁREA DE COCINA PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ALIMENTOS, ES DECIR, REITERO NO HAY MESAS AL INTERIOR. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR SON LAS ONCE MESAS CON SILLAS OCUPADAS POR COMENSALES AL MOMENTO CONSUMIENDO, AUNQUE DICHA ÁREA ES COMPARTIDA CON EL OTRO ESTABLECIMIENTO SE OBTIENE EL CONTEO DE ONCE TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL FRENTE DE CADA ESTABLECIMIENTO. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A TODO EL INMUEBLE, TOMANDO ADEMÁS EN CONSIDERACIÓN QUE TAN SOLO LA PLANTA BAJA ES OCUPADA POR TRES ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE 40M2 (CUARENTA METROS CUADRADOS) Y EXTERIOR 30M2 (TREINTA METROS CUADRADOS). 5.- SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE DURANGO Y MEDELLÍN SIENDO LA ÚLTIMA LA MÁS PRÓXIMA A 15M (QUINCE METROS) DE DISTANCIA. 6.- EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON ONCE MESAS Y SILLAS Y UNA PÉRGOLA, ASÍ COMO CALEFACTORES ESTO CON RESPECTO A LOS ENSERES EN VÍA PÚBLICA. POR LO QUE RESPECTA A DOCUMENTOS. A.- EXHIBE CERTIFICADO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- EXHIBE AVISO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

En ese sentido, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación señaló de manera medular que se trata de un establecimiento mercantil localizado en la planta baja de un inmueble de cuatro niveles, con denominación "La ventanita café", en el que en su interior cuenta con vajilla, horno de leña y una parrilla, siendo que el servicio es al exterior en un área verde, advirtiendo en las mesas consumo de alimentos con bebidas alcohólicas de tipo cerveza y coctelería.

Respecto a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidas las instrumentales consistentes en:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 18001-151ESR121D PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EN UNA SUPERFICIE DE 716.74M2..

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 SEIS DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CUAVAP2020-02-0700293936 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA Y LA DENOMINACIÓN DE "LA VENTANITA".

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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

|                       |                                                 |              |                      |
|-----------------------|-------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Tesis: 1a.<br>LI/2008 | Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta | Novena Época | 169497 185 de<br>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.



2023  
AÑO DE  
Francisco  
VILLA  
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/909/2022

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.

Con relación a las instrumentales consistentes en el certificado único de zonificación de uso del suelo digital y el aviso para el funcionamiento, derivado de que también fueron exhibidas durante la substanciación del procedimiento en que se actúa, se procederá a su análisis en párrafos posteriores.

II.- Ahora bien, toda vez que la persona especializada en funciones de verificación señalo en el acta de visita de verificación lo siguiente:

"... CUENTA CON UNA BARRA DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS Y BEBIDAS... TIENE ONCE MESAS OCUPADAS AL MOMENTO POR COMENSALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL FRENTE DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CANCINO" Y EN VIRTUD DE ELLO AMBOS ESTABLECIMIENTOS COMPARTEN DICHA ÁREA YA QUE NO SE ENCUENTRA DELIMITADA AL MOMENTO SE OBSERVA EN LAS MESAS EL CONSUMO DE ALIMENTOS CON BEBIDAS ALCOHÓLICAS DE TIPO CERVEZA Y COCTELERÍA, TODAS ACOMPAÑADAS DE ALIMENTOS ..." 2-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES ÚNICAMENTE SU ÁREA DE CONCINA PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ALIMENTOS ES DECIR, REITERO NO HAY MESAS AL INTERIOR. 3.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR SON LAS ONCE MESAS CON SILLAS OCUPADAS POR COMENSALES AL MOMENTO CONSUMIENDO, AUNQUE DICHA ÁREA ES COMPARTIDA CON EL OTRO ESTABLECIMIENTO..."

Con base en lo anterior, considerando que los enseres son los objetos necesarios para la prestación del servicio y estos constituyen la unidad integral del establecimiento, y por lo tanto, para determinar el aprovechamiento del suelo se deben considerar todo el conjunto de muebles e instalaciones en las que se presta el servicio; toda vez que el verificador señaló en el acta de visita que los enseres colocados frente al establecimiento verificado y las instalaciones de éste son compartidas con otro establecimiento, esta autoridad se encuentra imposibilitada a realizar una adecuada calificación de lo observado por el personal especializado, ya que al no lograr distinguir que bienes muebles e instalaciones conforman el establecimiento visitado, así como el aprovechamiento que éste desarrolla; no se cuenta con elementos que permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita, por ello se determina poner fin al presente procedimiento.

Bajo la tesis anterior, es innecesario entrar al estudio de las manifestaciones vertidas en el escrito de observaciones, así como, de las pruebas aportadas, 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 se cita a continuación, 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."



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/909/2022

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, 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, 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 en materia de Desarrollo Urbano, 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.-** 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.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral [REDACTED] variable, titular del establecimiento objeto del presente procedimiento, por conducto de su representante legal el ciudadano [REDACTED] o a través de las personas [REDACTED]

[REDACTED] quienes son autorizadas conforme lo que dispone el artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio ubicado en [REDACTED]



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/909/2022

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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 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. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO