



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1011 (mil once), colonia Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03910 (tres mil novecientos diez), Ciudad de México, con denominación "Cantina la Flor de Valencia", mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- Con fecha veintitrés de febrero de dos mil veintitrés, 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 veinticuatro del mismo mes y año, por la servidora pública Azucena Hernández Zúñiga, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1203/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- El día tres de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostenta como administrador único de la persona moral denominada [REDACTED], a quien refirió como titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha siete del mismo mes y año, en el que se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su ocursión de observaciones y por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- Con fecha veinticuatro de marzo 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], administrador único de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, quien se tiene por reconocida su personalidad en el presente procedimiento, desahogándose 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023**

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 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 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 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, 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 el 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/187/2023

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VOISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORADO CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y POR COINCIDIR FIELMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y DADO POR CIERTO POR EL C. VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE TITULAR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "CANTINA LA FLOR DE VALENCIA", IDENTIFICANDOME Y EXPLICANDOLE EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y LA FILMACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ACTO SEGUIDO NOS PERMITE EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL. CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA DE LOSETA BEIGE, MARQUESINA CON LA DENOMINACIÓN "CANTINA LA FLOR DE VALENCIA", ASI COMO SE OBSERVA UN ACCESO PEATONAL GRIS PARA EL PRIMER NIVEL Y EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL OBJETO DE LA PRESENTE ESTA UBICADO EN PLANTA BAJA ES POR UNA PUERTA DE MADERA, DE DOS HOJAS, AL INTERIOR SE OBSERVA EL ÁREA DE ATENCIÓN AL CLIENTE CON MESAS Y SILLAS, AL FONDO SE OBSERVA EL ÁREA DE PREPARACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON UNA BARRA Y UNA VITRINA EMPOTRADA A LA PARED CON DIVERSAS BOTELLAS DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, TALES COMO, VODKA, RON, TEQUILA, BRANDY, CERVEZAS ENTRE OTROS, POSTERIOR A ESTE SE ENCUENTRA EL ÁREA DE COCINA CON TARJA, ESTUFA Y REFRIGERADORES PARA ALIMENTOS, A UN COSTADO DE LA COCINA SE ENCUENTRA UN ÁREA DE BODEGA CON UNA ESCALERA QUE LLEVA A UN TAPANCO UTILIZADA DE IGUAL FORMA COMO BODEGA Y AREA DE DESCANSO Y LOCKERS PARA LOS TRABAJADORES, CUENTA CON SANITARIOS DE DISTINCIÓN DE GÉNERO, ASI COMO EL ÁREA DE COBRO, AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN COMENSALES CONSUMIENDO BEBIDAS ALCOHÓLICAS, ALGUNAS MESAS SIN ALIMENTOS, SOLAMENTE CON BEBIDSS ALCOHÓLICAS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE ABIERTO Y/O AL COPEO PARA SU CONSUMO EN EL LUGAR Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS. 3.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PRECIO ES DE DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (269M2), B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS (253 M2), NO CUENTA CON SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO EN LA PARTE EXTERIOR 5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE ENTRE CERRADA MIXCOAC Y CERRADA CUFENTES SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE VEINTICINCO (25) METROS, 6.- DESCRIBIR SI HAY CON ENSERES SOBRE LA VÍA PÚBLICA, EL ESTABLECIMIENTO NO CUENTA CON ENSERES EN VÍA PÚBLICA. CON RELACIÓN A LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA, EL VISITADO DEBE EXHIBIR LO SIGUIENTE: A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C.- EXHIBE PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE IMPACTO ZONAL, EMITIDO POR UNA AUTORIDAD COMPETENTE. DESCRITO EN EL APARTADO ANTERIOR.

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación observó un inmueble conformado de planta baja y 1 (un) nivel, el establecimiento que nos ocupa se localiza en planta baja con denominación "Cantina la Flor de Valencia", en cuyo interior se advierte área de atención al cliente con mesas y sillas, al fondo barra y vitrina empotrada a la pared con diversas botellas tales como vodka, ron, tequila, brandy, cerveza, entre otros para la preparación de bebidas alcohólicas, cocina con tarja, estufa, refrigeradores para alimentos, bodega, un tapanco utilizado para bodega, lockers para los trabajadores, sanitarios y área de cobro, observando al momento comensales consumiendo bebidas alcohólicas y algunas mesas sin alimentos, desarrollando el aprovechamiento de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo para su consumo en el lugar y venta de alimentos preparados", en una superficie de 253.0 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y tres metros cuadros); la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150 y cinta métrica marca Truper.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, durante el desarrollo de la visita en cuestión el visitado exhibió lo siguiente: -----

DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

- I.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE OCTUBRE DEL MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO 36485; CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO C.A.D 01411.9, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, CON GIRO DE CSNTINA EN UNA SUPERFICIE DE TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (329 M2);-----
- II.- PERMISO PARA ESTABLECIMIENTOS DE IMPACTO ZONAL EXPEDIDO POR ALCALDIA BENITO JUÁREZ, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE AL 14 DE FEBRERO DEL 2024, FOLIO BJ2011-08-30AVZ-000196689, PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO '-----', CON DOMICILIO AVENUDA REVOLUCION 1011 INTERIOR A Y B COLONIA MIXCOAC, CP 03910, CON GIRO DE CANTINA, PERMISO DE IMPACTO ZONAL EN UNA SUPERFICIE DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (258M2);-----

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 conforme al siguiente criterio: -----

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día tres de marzo de dos mil veintitrés, curso que es



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023**

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. -----

En relación al argumento vertido en el sentido que el ciudadano [REDACTED], refiere que cumple con los requisitos y documentos necesarios para el buen funcionamiento de su negocio, dicho argumento será analizado de manera conjunta con sus pruebas aportadas y los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. -----

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 que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas, admitidas y desahogadas 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 los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

**1.-** Copia Certificada por Notario público número ciento treinta y ocho del entonces Distrito Federal, de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 30435, de fecha de expedición diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, suscrito por el Jefe del Registro del Registro de Plan Director del Programa de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de cuyo contenido se desprende que el uso de suelo para cantina en una superficie de 320.0 m<sup>2</sup> (trescientos veinte metros cuadrados), en el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1011 (mil once), colonia Mixcoac, de la Delegación Benito Juárez, Distrito Federal, en el que se convalidaron derechos adquiridos, del cual esta autoridad entrará a su estudio en párrafos posteriores. -----

**2.-** Original del Permiso de Impacto Zonal folio BJ2011-08-30AVZ-00019609, de fecha ocho de septiembre de dos mil veintidós, emitido por el Director de Gobierno, Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Benito Juárez, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte la autorización a la revalidación del permiso para la operación de establecimiento mercantil con giro de impacto Zonal, con vigencia de dos años el cual deberá revalidarse antes del catorce de febrero de dos mil veinticuatro, asimismo se desprende la autorización en el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1011 (mil once), interior A y B, colonia Mixcoac, código postal 03910, en la Alcaldía



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023**

Benito Juárez, Ciudad de México, para operar con un horario permitido para la venta de bebidas alcohólicas, de las 11:00 horas y hasta las 2:30 horas del día siguiente, otorgada a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, con giro de "cantina" en superficie ocupada por uso de 258.0 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados).-----

III.- Con fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], administrador único de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, que en uso de la voz señaló los siguientes alegatos:-----

*"[...] En este acto ratifico el escrito presentado en fecha tres de marzo del año en curso, en este Instituto. Siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (sic).-----*

El ciudadano [REDACTED], ratificó en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, en ese sentido, como ya fue asentado anteriormente, esta Autoridad emitirá pronunciamiento al respecto en párrafos posteriores, por lo que no existe manifestación diversa respecto de la cual se deba hacer pronunciamiento particular.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, en la que hace constar de manera medular que observó un inmueble conformado de planta baja y 1 (un) nivel, el establecimiento que nos ocupa se localiza en planta baja con denominación "Cantina la Flor de Valencia", desarrollando el aprovechamiento de "venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo para su consumo en el lugar y venta de alimentos preparados", en una superficie de 253.0 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados).-----

Resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto, en relación con el artículo 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

*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.-----*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023

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 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.

En ese sentido, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [redacted], administrador único de la persona moral denominada [redacted], titular del establecimiento visitado, ofreció como prueba la copia certificada de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 30435, de fecha de expedición diez de octubre de mil novecientos noventa y siete, del cual se advierte la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/187/2023

convalidación de derechos adquiridos sobre el uso de suelo para **Cantina**, en una superficie ocupada por uso de 320.0 m<sup>2</sup> (trescientos veinte metros cuadrados), en el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1011 (mil once), colonia Mixcoac, código postal 03910 (tres mil novecientos diez), de la ahora Alcaldía Benito Juárez, tal y como se indica a continuación:-----

CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO No. <b>C.A.D. 01411 97</b>		FOLIO No. <b>30451</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>10 DE OCTUBRE DE 1997</b>			
UBICACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE			
Calle	<b>AV. REVOLUCIÓN</b>	No. Of.	<b>1011</b>
Col.	<b>MIXCOAC</b>	Poblado	<b>03910</b>
Delegación	<b>BENITO JUAREZ</b>	Cuenta Predial	<b>[REDACTED]</b>
Uso(s) del Suelo Acreditado(s): <b>CANTINA, EN UNA SUPERFICIE DE 320.00 M<sup>2</sup></b>			

Precisado lo anterior, resulta evidente que la actividad de “venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo para su consumo en el lugar y venta de alimentos preparados” observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, se encuentra permitida en el inmueble materia del presente procedimiento, por lo que se pone de manifiesto que la persona moral denominada “**[REDACTED]**”, titular del establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación cumple con el uso de suelo citado, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos de referencia.-----

Finalmente, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de la prueba restante toda vez que su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente determinación.-----

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 conforme a los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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/IDU/187/2023

-----RESUELVE-----

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad de “venta de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo para su consumo en el lugar y venta de alimentos preparados”, desarrollada en el inmueble de mérito, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, hasta el momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 30435, de fecha de expedición diez de octubre de mil novecientos noventa y siete; 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 objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento a la persona interesada 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 denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, por conducto de su administrador único el ciudadano [REDACTED], o a los ciudadanos [REDACTED], personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, el ubicado en [REDACTED], [REDACTED] Ciudad de México.

**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



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/187/2023

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. Brenda Tepetitlan Aranda.

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:  
Lic. Natalia Jessica Rivero Cruz

10/10