



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Estocolmo, número 16 (dieciséis), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06600 (cero seis mil seiscientos), Ciudad de México, con denominación "COCTEL BAR & GRILL", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El día tres de mayo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el cuatro del mismo mes y año, por Luis Gerardo Villegas Galicia, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el ocho de mayo de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2697/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha doce de mayo de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [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 dieciséis del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento como titular del establecimiento de mérito, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, domicilio para oír y recibir notificaciones, personas autorizadas, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- El día cinco de junio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada por el ciudadano [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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

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 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 Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, 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 de visita que nos ocupa, 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 Administrativo de la Ciudad de México.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a 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 constancias que integran el expediente en 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, 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:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL ESTABLECIMIENTO Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON LA NOMENCLATURA, EL VISITADO Y TRAS COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR, PROPIETARIO O POSEEDOR ATENDIENDOME EL C. VISITADO EN CALIDAD DE PROPIETARIO, PROCEDO A DESAHOGAR LOS PUNTOS SOLICITADOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES EN DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN MESAS CON SILLAS ASI COMO DEL LADO DERECHO UNA BARRA PARA PREPARACION DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y UN AREA DE SANITARIOS DETRAS DE ESTA, EN PRIMER NIVEL OBSERVO UNA BARRA PARA PREPARACION DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y UN AREA DE COCINA ASI COMO MESAS PARA ATENCION A CLIENTES Y DEL LADO DERECHO UN AREA DE SANITARIOS EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UNA BARRA PARA PREPARACION DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, MESAS CON SILLAS PARA ATENCION A CLIENTES Y DEL LADO DERECHO UN AREA DE SANITARIOS ASI COMO AL FONDO UN AREA DE CABINA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE RESTAURANTE BAR. 3.- LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES ES LA SIGUIENTE: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (137 M2). B) LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR ES DE TRESIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (352.20 M2). 4.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE HAMBURGO Y PASEO DE LA REFORMA SIENDO ESTA ULTIMA LA MAS PROXIMA ESTANDO A CUARENTA METROS. 5.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN ENSERES EN VIA PUBLICA. CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL APARTADO A., B.- Y C.- LOS DOCUMENTOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

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 de tres niveles, en cuya planta baja se advierten mesas con sillas, barra para preparación de bebidas alcohólicas y un sanitario; en el primer nivel se observa barra para preparación de bebidas alcohólicas, área de cocina, así como mesas para clientes y área de sanitarios; y en el segundo nivel se encuentra una barra para preparación de bebidas alcohólicas, mesas, sillas, área de sanitarios y área de cabina, señalando el aprovechamiento de "Restaurante Bar", desarrollado en una superficie de 352.20 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos punto veinte 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, asentó en el acta de visita lo siguiente:

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICION DIECIOCHO DE ENERO DEL DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA CON NUMERO DE FOLIO 788-181SACA12.
- II.- AUTORIZACION DE REVALIDACION DE PERMISO DE PACTO VECINAL EXPEDIDO POR ALCALDIA CUAUHEMOC, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICION CUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE TRES AÑOS APARTIR DEL 30 DE MARZO DE 2021, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA CON GIRO DE RESTAURANTE PERMISO NUMERO 1233 CON CLAVE UNICA DE ESTABLECIMIENTO CU2011-10-06MPV-00028913.
- III.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL EXPEDIDO POR ALCALDIA CUAUHEMOC, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICION VEINTITRES DE JULIO DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE NO SE OBSERVA, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUA CON NUMERO DE FOLIO 0882.

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 353 |
| Primera Sala          | Tomo XXVII, Junio de 2008                       | Pag. 392     | Tesis Aislada (Civil) |            |



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

En este sentido, por lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, esta autoridad advierte que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que 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 doce de mayo de dos mil veintitrés, curso 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 en lo particular se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales ofrecidas y admitidas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Asimismo, señala que la orden y acta de visita de verificación que nos ocupan se encuentran viciadas desde su origen y por ende, sus consecuencias directas son de igual manera contrarias a lo que establecen los artículos 14 y 16 Constitucionales; esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la legalidad de dichos actos, sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone el artículo 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que esta autoridad administrativa, en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden y acta de visita de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con el diverso 59, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.

Por otra parte, del estudio de los alegatos formulados en audiencia de fecha cinco de junio de dos mil veintitrés, no se advierten argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en su escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; consecuentemente, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.

Y



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023**

III.- Ahora bien, 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 posible irregularidad relacionada con los mismos, 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 que guardan relación directa con el objeto 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 certificada por notario público número 13 (trece) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 788-181SACA12, fecha de expedición dieciocho de enero de dos mil doce, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Copia certificada por notario público número 57 (cincuenta y siete) de la Ciudad de México, de la Autorización de Revalidación de Permiso de Impacto Vecinal, número 1233, clave única del establecimiento mercantil CU2011-10-06MPV-00028913, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, con vigencia del treinta de marzo de dos mil veintiuno al treinta de marzo de dos mil veinticuatro, signado por el Director General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno. -----
3. Copia certificada por Notario Público número 20 (veinte) de la Ciudad de México, de la constancia de alineamiento y/o número oficial, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil veintiuno, para el inmueble ubicado en calle Estocolmo, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, con número oficial asignado 16 (dieciséis), mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno.-----

IV.- 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 la cual se desprende que observó un establecimiento de tres niveles con aprovechamiento de "Restaurante Bar", en una superficie de 352.20 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos punto veinte metros cuadrados).-----

En tales consideraciones, en relación con la constancia de alineamiento y/o número oficial, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil veintiuno, se desprende el número oficial que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

le fue asignado al inmueble materia del presente procedimiento, el cual corresponde con el señalado en la orden de visita de verificación.

Ahora bien, por lo que hace a la Autorización de Revalidación de permiso de Impacto Vecinal, número 1233, clave única del establecimiento mercantil CU2011-10-06MPV-00028913, de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, con vigencia del treinta de marzo de dos mil veintiuno al treinta de marzo de dos mil veinticuatro, se trata de un trámite realizado para en su caso otorgar el cumplimiento a disposiciones en materia de establecimientos mercantiles, respecto del inmueble visitado, con giro de restaurante, superficie ocupada por uso de: 355.00 m<sup>2</sup>; hecho que es diverso a la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, toda vez que el objeto de éste es comprobar el cumplimiento de las obligaciones en materia de desarrollo urbano, particularmente que el aprovechamiento observado al momento de la visita, se encuentre permitido conforme al citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc del Distrito Federal, lo cual con dicha documental no se acredita.

Así las cosas, 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 m<sup>2</sup> de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

(...)

**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.

Ahora bien, respecto a la instrumental consistente en la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 788-181SACA12, de fecha de expedición dieciocho de enero de dos mil doce, al realizar su análisis, se advierte que en términos de lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la expedición del Certificado en cita, tenía una vigencia de **un (1) año** contado a partir del día siguiente al de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de enero de dos mil trece, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, aunado a que no obra en autos documental alguna con la que acredite haber ejercido el derecho conferido durante la vigencia del mismo, lo anterior en términos del artículo citado anteriormente.

En este sentido, toda vez que en la orden de visita se requirió exhibir dicho certificado, la persona visitada tenía la obligación de presentar uno vigente durante la substanciación del presente procedimiento, hecho que no aconteció en la especie pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; lo anterior en términos del artículo 281, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que se cita:

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.**

**Artículo 281.-** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023**

Por tanto, en virtud de que la persona visitada no demostró contar con un certificado de zonificación vigente al momento de la verificación, en términos de lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que demuestre que el aprovechamiento observado durante la visita se encuentra permitido; infringe lo señalado en el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a la letra señala: -----

*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 artículos 11, párrafo primero, 47, 48 y 51, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----*

*Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno 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". -----*

*Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----*

*I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento. -----*

En mérito de lo expuesto y toda vez que de los artículos antes citados, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la administración pública dicta en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, relativas al ordenamiento territorial, el cual establece, entre otros, la zonificación, usos, destinos y aprovechamientos que los habitantes pueden realizar en los inmuebles, por lo tanto era ineludible la obligación de la persona visitada de acreditar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el aprovechamiento observado durante la verificación se encuentra permitido, razón por la cual esta autoridad determina procedente imponer las sanciones que quedarán comprendidas en el capítulo correspondiente de la presente determinación. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023**

Para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 104 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se procede a lo siguiente: -----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**

**I.- La gravedad de la infracción y la afectación del interés público;** esta autoridad determina que la infracción en que incurre la persona visitada afecta al interés público, toda vez que al realizar la actividad de "Restaurante Bar", sin demostrar contar con certificado de zonificación vigente al momento de la visita de verificación administrativa en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que ampare que el aprovechamiento observado se encuentra permitido para ser desarrollado en el inmueble visitado; pone de manifiesto que sobrepone su interés privado al orden público general, incidiendo directamente en la armonía de la comunidad donde se localiza el establecimiento visitado, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, circunstancia que puede causar daños y perjuicios de imposible reparación, ya que estas contemplan la protección de los derechos de los habitantes de esta Entidad Federativa a un medio ambiente sano, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana en beneficio de las generaciones presentes y futuras de esta Entidad Federativa. -----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada al momento de la visita de verificación en el inmueble materia de este procedimiento, es de "Restaurante Bar", en una superficie de 352.20 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y dos punto veinte metros cuadrados), se colige que dicho giro mercantil alberga activos corrientes consistentes en aquellos recursos susceptibles de [REDACTED] así como los activos no corrientes, es decir, [REDACTED] conformado principalmente por equipo, llamados también como activos fijos, adquiridos para ser utilizados en el establecimiento visitado; los cuales, [REDACTED] y toda vez que el patrimonio de una persona se conforma tanto [REDACTED] como bienes muebles, se advierte que la persona visitada [REDACTED]

**III.- La reincidencia;** no se tienen elementos para determinar si la infracción de la persona visitada, encuadra en el supuesto que establece el artículo 104, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 175, fracción III y párrafo tercero, de su Reglamento, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción. -----

**CUARTO.-** Una vez analizados los autos con los que cuenta el presente expediente, esta autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de las siguientes: ---

**SANCIONES**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

I.- Por realizar el aprovechamiento de "Restaurante Bar", sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que dicha actividad se encuentra permitida para el establecimiento materia del presente procedimiento, es procedente imponer al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$41,496.00 (CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 129, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 96, fracción, VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174, fracción VIII y 190, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 48, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2, fracción III y 5, de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, así como con el acuerdo emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, mediante el cual se actualizó el valor diario, mensual y anual de la Unidad de Medida y Actualización, publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha diez de enero de dos mil veintitrés. -----

II.- Independientemente de la multa impuesta, por realizar el aprovechamiento de "Restaurante Bar", sin acreditar contar con certificado de zonificación vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el que ampare que dicha actividad se encuentra permitida para el establecimiento materia del presente procedimiento, se determina procedente imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "COCTEL BAR & GRILL", localizado en el inmueble ubicado en calle Estocolmo, número 16 (dieciséis), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06600 (cero seis mil seiscientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; lo anterior con fundamento en lo dispuesto con los artículos 129 fracción IV de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 48, fracción II, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Para mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, resulta importante imponerse del contenido de los siguientes artículos:-----

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

**Artículo 96.** *La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:* -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;.....

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:.....

VIII. Multas. ....

Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.....

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.....

Artículo 7. Para lo no previsto en este ordenamiento, serán de aplicación supletoria la Ley de Procedimiento y el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. ....

Artículo 39. La autoridad competente para hacer cumplir sus resoluciones podrá imponer las medidas de apremio a que se refiere la Ley de Procedimiento y demás disposiciones jurídicas aplicables. ....

Artículo 40. Las autoridades administrativas prestarán el auxilio a la autoridad competente para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento. ....

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:.....

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.....

II. Clausura temporal o permanente, parcial o total;.....

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.....

Artículo 19 BIS. La autoridad administrativa competente, para hacer cumplir sus determinaciones podrá emplear indistintamente, cualquiera de las siguientes medidas de apremio:.....

I. Multa, por el equivalente a entre treinta y sesenta veces la Unidad de Medida y Actualización, valor diario, vigente en el momento y en el lugar donde se realizó la conducta que motivo el medio de apremio;.....

II.- Auxilio de la Fuerza Pública, y.....

Artículo 129. Las sanciones administrativas deberán estar previstas en las leyes respectivas y podrán consistir en:.....

II.-Multa,.....

IV.- Clausura temporal o permanente, parcial o total; y.....

Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.....

Artículo 2. Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:.....

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.....



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023**

**Artículo 5.** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.

**Publicación en el Diario Oficial de la Federación el diez de enero de dos mil veintitrés de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.**

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$103.74 pesos mexicanos, el mensual es de \$3,153.70 pesos mexicanos y el valor anual \$37,844.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1º de febrero de 2023.

**EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES**

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

**A.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que deberá exhibir ante la Dirección 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, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO fracción I, de esta resolución, en caso contrario, en términos de lo establecido en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

**B.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: 1) exhiba el original del recibo de pago de la multa impuesta; 2) acredite contar con original y/o copia certificada de un certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones previstas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare que la actividad y superficie en que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación se encuentra permitida en el inmueble donde se localiza el establecimiento de mérito; lo anterior de conformidad con los artículos 57, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 19 Bis, último párrafo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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.**

Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023

(...)

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

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

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

**TERCERO.-** En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción I, de la presente resolución administrativa se impone al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a **400 (CUATROCIENTAS)** veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la visita de verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$103.74 (CIENTO TRES PESOS 74/100 M.N.)**, resulta la cantidad de **\$41,496.00 (CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**.

**CUARTO.-** En términos de lo señalado en los considerandos **TERCERO** y **CUARTO** fracción II, de la presente resolución administrativa, se impone la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** del establecimiento denominado "COCTEL BAR & GRILL", localizado en el inmueble ubicado en calle Estocolmo, número 16 (dieciséis), colonia Juárez, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06600 (cero seis mil seiscientos), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación.

**QUINTO.-** De conformidad con el considerando **CUARTO** de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** a la persona visitada y/o interpósita, que para el caso de no permitir u oponerse al debido cumplimiento de la colocación de sellos de clausura, decretada en la presente determinación, se hará acreedora a una multa y de resultar necesario se autoriza el auxilio de la fuerza pública, lo anterior en términos de los artículos 19 Bis, fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los diversos 39 y 40, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SEXTO.-** Hágase del conocimiento de la persona visitada que deberá acudir a las oficinas de la Dirección 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, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Noche Buena, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil setecientos veinte (03720), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la presente resolución, a efecto de que exhiba en original del recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal se



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/412/2023**

solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas, para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal de la Ciudad de México.-----

**SÉPTIMO.-** 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. -----

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo al ciudadano [REDACTED] titular del establecimiento visitado, o a través de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED]

**NOVENO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación y ejecución** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, IX, 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. -----

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió, y firma por duplicado 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. Jarrett Dionicio Nava

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez