



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

En la Ciudad de México, a doce de julio de dos mil veinticuatro. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Puerto Tacala, número diecisiete (17), colonia Piloto Adolfo López Mateos, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil doscientos noventa (01290), Ciudad de México, con denominación "LA OFICIAL" mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación dictada en el presente procedimiento y; -----

-----**RESULTANDO**-----

1.- El veintidós de mayo de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/516/2024, la cual fue ejecutada el día veinticuatro de mayo de la misma anualidad, por el servidor público Reyes Juárez José Enrique, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2880/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El cinco de junio de dos mil veinticuatro, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] en el presente procedimiento, al cual le recayó acuerdo de fecha diez de junio de dos mil veinticuatro, teniéndole por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, así como autorizada a la persona que menciona en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, fijándose fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el uno de julio de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento; realizándose el desahogo de las pruebas admitidas y alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

-----**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 párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

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

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once; así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley 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: PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE PUERTO TACALA, NÚMERO 17, COLONIA PILOTO ADOLFO LOPEZ MATEOS, ALCALDIA ALVARO OBREGÓN, CODIGO POSTAL 01290, CIUDAD DE MÉXICO, CORROBORANDO DE SER EL CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON SEÑALAMIENTO OFICIAL DE CALLE. CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE, CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR ASI CORROBORARLO CON EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y NOS BRINDA TODA LAS FACILIDADES PARA EL



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

DESARROLLO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. SE REALIZA INSPECCION OCULAR EN EL INMUEBLE DE MERITO HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA. CON FACHADA COLOR AMARILLO Y TRES CORTINAS METALICAS ROJAS EN PLANTA BAJA. SE OBSERVA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN PLANTA BAJA OCUPANDO DOS LOCALES COMERCIALES COMUNICADOS DESDE EL INTERIOR. AL EXTERIOR SE OBSERVA LETRERO DENOMINATIVO CON LA LEYENDA "LA OFICIAL". AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL "LA OFICIAL" SE OBSERVAN DIEZ MESAS SIN CLIENTES AL MOMENTO. AREA CON PARRILLA Y FREIDORA, DOS SANITARIOS Y TRES REFRIGERADORES CONTENIENDO ARTICULOS PERECEDEROS, ARTICULOS CONGELADOS Y BOTELLAS DE REFRESCOS, AGUA Y CERVEZAS. 2.- SE OBSERVA APROVECHAMIENTO INTERIOR PROPIO DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS COMO SON HAMBURGUESAS, HOT DOGS, ALITAS Y PAPAS FRITAS.Y CERVEZAS OFERTADAS EN MENU. 3.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE CORRESPONDIENTE AL ESTABLECIMIENTO VISITADO. 4.- MEDICIONES: A) SE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DE SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (66 M2). B) NO SE CUENTA CON APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE PUERTO TAMPICO Y PUERTO GUAYMAS, ESTANDO A 20 METROS DE PUERTO TAMPICO. AL MOMENTO: A)SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTICULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL ANTES DESCRITO. B) NO SE EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL AL MOMENTO. C) SE EXHIBE PERMISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE, EMITIDO POR LA ALCALDÍA ANTES DESCRITO.

De lo anterior, de manera medular se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó un inmueble con tres cortinas metálicas en el que se encuentra el establecimiento que nos ocupa, observando desde el exterior un letrero denominativo con la leyenda "LA OFICIAL", en el que al interior cuenta con diez mesas, una parrilla y freidora, dos sanitarios y tres refrigeradores con artículos perecederos, botellas de refrescos y cervezas; razón por la que el verificador indicó en el acta que el aprovechamiento observado al interior del inmueble es "venta de alimentos preparados como son hamburguesas, hot dogs, alitas, y papas fritas y cervezas", en una superficie destinada de sesenta y seis metros cuadrados (66 m²).

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, el personal especializado en funciones de verificación señaló que fueron exhibidos los siguientes instrumentos.

1.EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL , EN ORIGINAL,CON FECHA DEL VEINTITRÉS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA NO INDICA , FOLIO NO. 46241-151JIAL23D, CUENTA CATASTRAL: [REDACTED]

2.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

3.EXHIBE AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTISÉIS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS, VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO: AOAVAP2023-07-260000029835, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO: AO2023-07-26AVBA-00019446.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Novena Federación y su Gaceta	de la	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008		Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Por lo que concierne a la documental consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de veintitrés de julio de dos mil veintitrés con número de folio 46241-151JIAL23D, con cuenta catastral 376_041_17_0006, así como el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de folio AOAVAP2023-07-260000029835 y clave de establecimiento AO2023-07-26AVBA-00019446, documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, es de señalarse que fueron presentados durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su estudio en párrafos subsecuentes.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el cinco de junio de dos mil veinticuatro, curso que es interpretado atendiendo sus aspectos tanto formal como material con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que el mismo se constriñe a exponer que con las probanzas aportadas, acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las probanzas admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Durante la audiencia de ley de fecha diez de junio de dos mil veinticuatro, se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED] en el presente procedimiento; teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal.

En los alegatos formulados, el compareciente manifestó lo siguiente "... En este acto ratifico el escrito presentado en oficialía de partes de este Instituto en fecha cinco de junio de dos mil veinticuatro...", así las cosas derivado que el referido escrito ya fue analizado con antelación, no se hace pronunciamiento adicional.

III.- Respecto a las documentales que corren agregadas en el presente procedimiento, las mismas serán analizadas de forma conjunta con el acta de visita de verificación y para su valoración, es importante señalar que atendiendo al 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, por lo que se precisa que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, resultando conveniente precisar que por cuestión de método, las mismas se abordaran en un orden distinto al propuesto, así las cosas, se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 46241-151JIAL23D, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil veintitrés, para el establecimiento materia del presente procedimiento, mismo que es valorado en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Impresión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio AOAVAP2023-07-260000029835 de fecha veintiséis de julio de dos mil veintitrés para el establecimiento materia del presente procedimiento, registrado ante el sistema de la Secretaria de Desarrollo Económico, mismo que es valorado en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

3.- Impresión del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o dominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo impacto, con número de folio AOAVACT2024-05-300000063869 de fecha treinta de mayo de dos mil veinticuatro, para el establecimiento materia del presente procedimiento, registrado ante el sistema de la Secretaria de Desarrollo Económico, mismo que es valorado en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede a su análisis lógico jurídico y alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación consistente en la ejecución del aprovechamiento de "venta de alimentos preparados como son hamburguesas, hot dogs, alitas, papas fritas y cervezas", en una superficie destinada de sesenta y seis metros cuadrados (66 m²). -----

En esa guisa, resulta 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

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, 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:-----

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

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

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

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

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

Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...)-----

Artículo 21. (...)-----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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 la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.-----

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.-----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 19----
- b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.----

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 46241-151JIAL23D con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil veintitrés, por lo que es oportuno imponerse de lo que dispone el artículo 158, párrafo segundo, vigente al momento de su emisión, del cual se desprende que la vigencia del certificado en estudio, será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva y toda vez que dicho instrumento fue emitido el veintisiete de junio de dos mil veintitrés, a la fecha de la visita no había transcurrido el término anual para efectuar el pago de dicha contribución, por lo que este se encontraba vigente al momento de la diligencia de verificación, consecuentemente es procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Ahora bien, del certificado en estudio se advierte que de conformidad con el Programa



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, al inmueble donde se localiza el establecimiento verificado, le aplica la zonificación HC/2/30/B, Habitacional con Comercio en Planta Baja, dos (2) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30 %) mínimo de área libre, y densidad Baja (B) una vivienda cada cien metros cuadrados (100 m²) de terreno, superficie máxima de construcción trescientos cuarenta y dos punto noventa y cuatro metros cuadrados (342.94 m²), número máximo de viviendas permitidas dos.-----

Asimismo, al entrar al estudio de la tabla de usos de suelos permitidos descrita en el Certificado Único de Zonificación de mérito, se advierte que el aprovechamiento de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vinos de mesa) se encuentra permitido, consecuentemente la persona visitada demostró que al momento de la visita de verificación observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con 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. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio de las pruebas restantes, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024

Consecuentemente, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos. -----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México -----

Artículo 87. Ponon 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 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.- En términos de lo señalado en el considerando TERCERO, de la presente resolución administrativa se determina que la persona visitada demostró que el establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación observaba las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; no obstante lo anterior se deja 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 a la persona interesada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente al ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento, o a través de la ciudadana [REDACTED] en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/516/2024



SSEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ---

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. ---

OCTAVO.- CÚMPLASE. ---

Así lo resolvió y firma por duplicado, 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. ---

Elaboro: Lic. Viridiana Elizabeth Alfonso Galindo