



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número seiscientos ochenta y siete (687), colonia Cuadrante de San Francisco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil trescientos veinte (04320), Ciudad de México, con denominación "EL CASTILLO NEGRO", identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

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

1.- El ocho de septiembre de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por Raúl Miranda Ojeda, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el doce de septiembre de la presente anualidad, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5606/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El veintidós de septiembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", a través del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento. -----

3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído de veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés se tuvo por recibido el escrito de cuenta, acreditándose la personalidad de la promovente y el interés de su representada, por autorizados el domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones así como a los ciudadanos señalados para tales efectos, 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. -----

4.- El dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] realizándose el desahogo de las pruebas admitidas y durante la etapa de alegatos estos fueron formulados de manera verbal; turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

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

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez, 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 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 el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los sigüentes 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: -----

Constituido en el establecimiento señalado en la Orden de  
Visita de Verificación, ubicado en el domicilio de México,  
por las indicaciones en las Actas de Intercambio Oficial,  
se dio por operario por el visitado y ciudadano  
Francisco Javier Torres Torres, inscrito en la Orden,  
solicitó la presencia de persona para denominar a  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

Handwritten text at the top of the page, partially obscured by redaction boxes. It appears to be a header or introductory paragraph.

Main body of handwritten text, detailing an inspection report. It includes numbered points (1-5) describing the structure, interior layout, and specific observations regarding food preparation areas and signage.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble constituido de cuatro niveles, con número oficial visible en la fachada y en cuyo interior se pudieron advertir distintos establecimientos mercantiles siendo uno de ellos al que se encuentra dirigida la orden por coincidir con la fotografía inserta en ésta y contar con la denominación "EL CASTILLO NEGRO", el cual cuenta con tres espacios uno de ellos se utiliza para la preparación de "snacks" tales como hot dogs y nachos, además de contar con una vitrina en donde se exhiben alimentos y una repisa con botellas alcohólicas, en la segunda área se localiza una barra en la que se preparan bebidas alcohólicas en envase abierto y se constataron botellas de cerveza y refrigeradores con cervezas, y en la tercer área se encuentran las mesas y sillas para



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023**

brindar el servicio así como una banda de música, por lo que el verificador indicó que el aprovechamiento observado es el de "bar", en una superficie de aprovechamiento de sesenta y cinco metros cuadrados (65m<sup>2</sup>) medición que fue determinada empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150. -----

Con relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, no fue exhibida documental alguna. -----

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: -----

Tesis:1a. 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)

**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.* -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintidós de septiembre 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. -----

Del análisis al escrito de mérito, se desprende que la ocursoante argumenta 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 documentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Asimismo, señala que la denominación correcta del establecimiento visitado es la de "RINCÓN DE LARA", y no así la de "EL CASTILLO NEGRO", establecimiento que cuenta con las medidas de superficie de cuarenta metros cuadrados, un aforo de veintitrés personas, para efectos de venta de snacks, refrescos y, cervezas. -----

Derivado de lo anterior, es necesario hacer constar que en el proemio de la orden de visita se indicó que con fundamento 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 se incluía la fotografía en la referida orden, artículos que para pronta referencia a continuación se citan: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

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

**Artículo 99.- (...)** -----

**Se considerará que cuentan con los elementos y requisitos de validez que señalan los artículos 6, fracciones II y III y 7 fracción IV, de esta Ley, las ordenes que contengan impresa la fotografía del lugar que ha de verificarse, cuando el inmueble no cuente con número oficial, el mismo no sea visible, haya sido retirado o no corresponda al que tengan registrado las autoridades competentes.** -----

(Énfasis añadido)

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

**Artículo 15.- Toda visita de verificación únicamente podrá ser realizada por el Servidor Público Responsable, previa Orden de Visita de Verificación escrita de la autoridad competente. Esta orden deberá contener, cuando menos, lo siguiente:** -----

**III. Domicilio o ubicación por fotografía del establecimiento en el que se desahogará la visita de verificación, y en su caso, nombre del propietario, poseedor o conductor del vehículo a verificar;** -----

**VI. La descripción del lugar o vehículo objeto de la verificación;** -----

Con lo antes transcrito, se puede concluir que al haberse incluido la fotografía del establecimiento que se pretendía verificar, la orden de visita cumple con los requisitos de validez que señalan los artículos 6, fracciones II y III, y 7 fracción IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; tal y como lo señala el artículo 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

De modo que con la fotografía del establecimiento objeto de la verificación, se dio certeza al verificador que el establecimiento verificado es el mismo que el señalado en la orden de visita de verificación, y que la denominación del establecimiento es correcta, puesto que todo lo advertido en dicho inmueble se asume que se trata de una unidad integral. -----

Por lo que hace a la manifestación en el sentido de indicar que realiza la actividad en una superficie menor a la observada, es necesario señalar que se pretende refutar la certeza de las mediciones asentadas en el acta de visita de verificación por el personal especializado, sin acompañar a su escrito prueba alguna con la cual acredite su dicho, por lo que lo relatado en el curso de cuenta constituyen manifestaciones de carácter unilateral, que por sí solas no acreditan el hecho que pretende probar; en consecuencia, toda vez que de entre las funciones del personal especializado se encuentra la de dar certeza respecto de los actos que son consignados en el acta de visita de verificación, quien además se encuentra dotado de fe pública en los actos 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, salvo prueba en contrario, deberán presumirse por ciertas las circunstancias asentadas en el acta de visita consistentes en que realiza la actividad de bar en el inmueble visitado en una superficie de sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m<sup>2</sup>). -----

Ahora bien, de los alegatos que fueron formulados de manera verbal, se advierte que la persona visitada señala que es infundada e ilegal la causa de procedencia que se pretende hacer valer en su contra, puesto que en el acta y la orden de visita que le fueron notificadas se está visitando a un -----



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023**

giro mercantil que no existe denominado en la visita de verificación y en las fotografías como "CASTILLO NEGRO", y con ello se viola en su perjuicio lo dispuesto en los artículos 14 y 16 constitucionales, ya que las formalidades que dicta la ley se rigen por la validez o la nulidad de los actos procesales; consecuentemente la notificación realizada es carente de validez si no es corregido el nombre del establecimiento al que se encuentra dirigida. -----

Del análisis realizado a los planteamientos antes resumidos, esta autoridad determina no entrar al estudio de los mismos, ya que los agravios expresados atañen propiamente a pretender impugnar la constitucionalidad de la orden y el acta de visita de verificación; 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. -----

Finalmente, en los alegatos que hizo valer la visitada solicitó que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos al que denomina uso de suelo pudiese ser exhibido con posterioridad toda vez que el original se encontraba en un procedimiento administrativo que se estaba substanciando ante la Alcaldía Coyoacán, en el área que califica el dictamen estructural, documental que será valorada más adelante. -----

**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 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.- Copia Simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio S1000083/2003, con fecha de expedición seis de mayo



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023**

de dos mil tres, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, mismo que es valorado en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga el valor de indicio. -----

**2.-** Licencia número 1777 tipo "A", de fecha veintitrés de mayo de dos mil dos expedida por el Director General Jurídico y de Gobierno de la entonces Delegación Coyoacán, para el establecimiento ubicado en Avenida Miguel Angel de Quevedo número seiscientos ochenta y siete (687), colonia Cuadrante San Francisco, misma que es valorada 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. -----

**3.-** Impresión de la Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, folio COAVREV2022-03-0400341365, y Clave del establecimiento CU2011-05-10RAV-00005806 de fecha tres de marzo de dos mil veintidós, para el inmueble visitado, 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, toda vez que se trata de un documento registrado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

**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 durante la visita consistente en la ejecución del aprovechamiento de "bar" en una superficie de sesenta y cinco metros cuadrados (65m<sup>2</sup>). -----

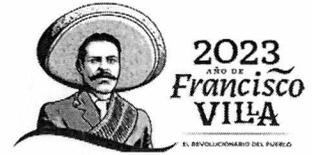
Es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que 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 y 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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

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. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

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. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para 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 los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, 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 1982; o -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

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.

En ese sentido la persona visitada ofreció como prueba la documental consistente en la copia simple del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio S1000083/2003, con fecha de expedición seis de mayo de dos mil tres, perfeccionado su ofrecimiento con posterioridad puesto que el diecinueve de octubre de dos mil veintitrés exhibió el original, con el cual acredita que en el inmueble visitado tiene autorizado el uso de suelo para centro cultural y social en el que pueden realizarse actividades tales como teatro, cafetería, librería, galería de arte, sala de exposiciones, florería, restaurantes bar, oficinas, salón de fiestas y estacionamiento, en una superficie de diez mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados (10,555.00m<sup>2</sup>).

Ahora bien, tomando en consideración lo dispuesto en la fracción III del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos 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; y toda vez que el personal especializado en funciones de verificación observó la existencia de varios establecimientos en el inmueble donde se localiza el establecimiento verificado, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de la totalidad de las disposiciones en materia de desarrollo urbano señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación en relación con el documento en estudio, pues con los elementos asentados en el acta de visita de verificación no es posible determinar si las unidades identificables en donde se desarrollan aprovechamientos diversos exceden la superficie reconocida en el certificado exhibido por la promovente, por lo tanto se determina poner fin al presente procedimiento.

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.

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**

**Artículo 87.** Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

**RESUELVE**

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/836/2023

**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.-** Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona 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.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominada ' [REDACTED] ', interesada en el presente procedimiento por conducto de su apoderada legal la ciudadana [REDACTED], o a través de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] autorizados en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efecto ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número seiscientos ochenta y siete (687), colonia Cuadrante de San Francisco, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil trescientos veinte (04320), Ciudad de México. -----

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

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce 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. ADOLFO ODIN DÍAZ GONZÁLEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA