



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

En la Ciudad de México, a cuatro de enero de dos mil veinticuatro.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Querétaro, número doscientos once (211), colonia Roma Norte, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México, con denominación "KANE", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veinticinco de octubre 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 veintiséis del mismo mes y año, por Cristobal Ramsés Rosas González, 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 treinta de octubre del año próximo pasado, mediante número de oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6545/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha nueve de noviembre de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [redacted] quien promovió por su propio derecho y se ostentó como [redacted] del establecimiento visitado, 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 asunto.

3.- Derivado de lo anterior, mediante proveído de catorce de noviembre de dos mil veintitrés se tuvo por recibido el escrito de cuenta, acreditándose el interés del promovente, además de tener por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como a las personas que autorizó 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.

4.- Seguida la secuela procesal, el seis de diciembre 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 del ciudadano [redacted] en su carácter de [redacted] del establecimiento visitado; 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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

-----**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 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación 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 siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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:

Constituido en el domicilio de merito fecha vez que la foto inserta en la orden de visita concuerda con el lugar donde se encuentra y previa identificación de una persona con identidad por el visitado se su explicación el motivo de la presente diligencia así como el objeto y alcance de la misma, el visitado da las facilidades y permite el acceso, donde observo al interior una área de atención a comensales con bancas tipo lounge, ademas una barra donde preparan bebidas alcohólicas al copeo y por botella, también un área de cocina y al fondo, frenes las baños para damas y caballeros, con respecto al objeto y alcance de la orden de visita, se trata de un inmueble de planta baja y tres niveles, fachada en color blanco y el establecimiento que nos ocupa se encuentra en planta baja con fachada de ladrillo y se observa la denominación "KANE" 2- El aprovechamiento observado al interior es de venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas al copeo y en botella 3- No se observa aprovechamiento al exterior del inmueble 4- Las mediciones, a) Superficie destinada al aprovechamiento interior es de 256 m² (doscientos cincuenta y seis metros cuadrados). b) No se observa aprovechamiento al exterior. 5- El inmueble se ubica entre las calles de Medellín y Yucatán siendo esta ultima ubicada a 60 m (sesenta metros) 6) El visitado exhibe A) El certificado de registro de desahucio en el apartado de documentos B) No exhibe constancia de alineamiento y número oficial C) Exhibe documento desahucio en el apartado de documentos. 7-

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación observó de manera medular un inmueble constituido de planta baja y tres niveles, fachada en color blanco, que el establecimiento se encuentra en planta baja con fachada de ladrillo, con letrero denominativo "KANE", así como que al interior observaron un área de atención a comensales con bancas tipo lounge, una barra dónde se preparan bebidas alcohólicas al copeo y por botella, un área de "DJ", área de cocina, baños para damas y caballeros; así también el verificador indicó que el aprovechamiento observado al interior es de "venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas al copeo y en botella", en una superficie de aprovechamiento de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (256 m²).-----

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, fueron presentadas las siguientes documentales: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

siguientes documentos: exhibe en copia simple, solicitud de constatación de zonificación de uso de suelo con número de folio 10344, con fecha de ingreso 2/05/1990 para el domicilio que nos ocupa y con una autorización actual del predio; restaurante con venta de bebidas alcohólicas, con una superficie total de predio de 327 m² con validación de derechos inmobiliarios adquiridos. Exhibe Aviso de ingreso al sistema electrónico de avisos y permisos de establecimientos mercantiles de aquellas que operan con licencia de funcionamiento tipo A, B, ordinaria o especial, para en su sucesivo operar con permiso para funcionamiento mercantil con giro de impacto vecinal o impacto zonal, según corresponda con folio: CUAVREG2023-06-21000025843, de fecha 21 junio 2023 para el domicilio de mérito, con giro mercantil, restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, en una superficie de 300 m², con vigencia no señalada en el permiso y

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: -----

Table with 4 columns: 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. -----

Ahora bien, respecto de la instrumental exhibida durante la visita de verificación consistente en copia simple de constancia de zonificación de uso de suelo con número de folio 10344, de fecha dos de mayo de mil novecientos noventa, ésta también fue presentada durante la substanciación del procedimiento, por lo que esta autoridad procederá a su estudio en párrafos posteriores.-----

Por lo que concierne al Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con licencia de funcionamiento tipo A, B, ordinaria o especial, para en su sucesivo operar con permiso para funcionamiento mercantil con giro de impacto vecinal o impacto zonal, según corresponda con folio CUAVREG2023-06-21000025843, de fecha veintiuno de junio de dos mil veintitrés, para el domicilio de mérito, con giro mercantil de restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, en una superficie de trescientos metros cuadrados (300 m²), con vigencia no señalada en el permiso; debe señalarse que si bien fue exhibido en copia simple durante la visita de verificación, también lo es que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dicha documental en el procedimiento, era necesario presentar un tanto del mismo durante el plazo concedido para ello o bien durante el desarrollo de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

la audiencia respectiva, sin que lo anterior hubiese ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obra en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forman parte de los autos, lo anterior de conformidad con el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 y 8 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 29, 30 y 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 97, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, el cual a la letra señala: -----

“Artículo 97.- La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes...” -----

(Énfasis añadido)

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el nueve de noviembre 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 escrito en estudio, se advierte que la persona visitada señaló que el establecimiento mercantil visitado, cuenta con los permisos y autorizaciones para la prestación del servicio de “Restaurante con venta de bebidas alcohólicas”, documentación que se encuentra adjunta al escrito de observaciones, con la cual se acredita la legalidad del giro observado, además de que con ellas se demuestra que ha cumplido con las obligaciones necesarias para contar con el permiso de impacto vecinal vigente; consecuentemente las pruebas admitidas se analizarán de manera conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Concerniente a los alegatos formulados verbalmente durante la audiencia de ley por el compareciente, no se advierten argumentos de derecho adicionales en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; pues se limitó a indicar que con la documentación aportada se desprende que el establecimiento materia de verificación cumple con todos los requisitos aplicables a la materia, consecuentemente se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

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 -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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 Aviso de revalidación de funcionamiento para establecimiento mercantil de impacto vecinal o Solicitud de revalidación del permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto zonal con número de folio CUAVREV2023-06-2100000258444, de fecha veintiuno de junio de dos mil veintitrés, para el establecimiento materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.-----

2.- Original de la Autorización de Traspaso y Modificación de Denominación de Permiso de Impacto Vecinal, con número de permiso 00622, clave única de establecimiento CU2015-09-10PV00153582, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinte, expedido por la Alcaldía Cuauhtémoc, para el establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en 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.- Copia certificada por notario de la Autorización de Traspaso y Modificación de Denominación de Permiso de Impacto Vecinal, con número de permiso 3669, clave única de establecimiento CU2015-09-10PV00153582, de fecha treinta de abril de dos mil dieciocho, expedido por la alcaldía Cuauhtémoc, para el establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

4.- Copia simple de la Autorización de Solicitud de Permiso Nuevo, con número de permiso 2177, clave única de establecimiento CU2015-09-10PV00153582, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil quince, expedido por la Alcaldía Cuauhtémoc, para el establecimiento materia del presente procedimiento, mismo que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al cual se le otorga valor probatorio indiciario.-----

5.- Copia simple del Formato Múltiple de Pago a la Tesorería con línea de captura 7723890097928WPS5XHYP, de fecha veintinueve de julio de dos mil diecinueve, con



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

concepto de cobro de derechos por la presentación así como expedición y revalidación de avisos para establecimientos mercantiles, mismo que se valora en términos de los artículos 97, 373 y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al cual se le otorga el valor probatorio indiciario.

6.- Copia certificada por notario de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 10344, de fecha ocho de mayo de mil novecientos noventa, para el establecimiento materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327, fracción XI 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 todas las constancias que obran en autos, así como con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita que nos ocupa, en la que medularmente se observó un establecimiento, en donde se desarrolla el aprovechamiento de "venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas al copeo y en botella", en una superficie de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (256 m²).

En ese sentido, 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 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, 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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 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:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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

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 copia certificada por Notario Público de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 10344, con fecha de expedición ocho de mayo de mil novecientos noventa, para el inmueble ubicado en la Calle de Querétaro, número doscientos once (211), colonia Roma, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal cero seis mil setecientos (06700), Ciudad de México.

En tales condiciones, con el objeto de determinar el tiempo de vigencia del certificado de cuenta; esta autoridad procedió a imponerse del contenido del artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, (vigente al momento de su emisión), cuyo contenido es el siguiente:

"ARTICULO 41.-La constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, un uso o destino se encuentra asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año y se expedirá por el Registro del Programa Director o por la Delegación correspondiente; en este último caso, se otorgará simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal."

Sin embargo, el numeral anteriormente transcrito, no produce efectos plenos dado que se acreditó que el uso de suelo para Restaurante con venta de bebidas alcohólicas es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al predio visitado.

Ahora bien, del certificado en estudio se advierte entre otras cosas que el entonces Jefe de Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, resolvió convalidar los derechos legítimamente adquiridos, para el uso de suelo de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie ocupada por uso de trescientos metros cuadrados (300 m²), al ser anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al predio visitado, al haber demostrado el origen legítimo de su derecho.

Consecuentemente al haber acreditado el uso de suelo de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas", en una superficie ocupada por uso de trescientos metros cuadrados (300 m²) y tomando en cuenta lo observado por el verificador el cual advirtió que en el inmueble verificado se desarrolla la actividad de "venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas al copeo y en botella", en una superficie de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (256 m²), la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación observaba las disposiciones legales y



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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. -----

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. *Ponen fin al procedimiento administrativo: -----*

I. La resolución definitiva que se emita." -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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 el establecimiento verificado en el que se desarrolla la actividad de "venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas al copeo y en botella", en un superficie de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (256 m²), cuyo [redacted] es el ciudadano [redacted] al momento de la visita de verificación observó 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 del interesado 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] interesado en el presente procedimiento, o a través de los ciudadanos [redacted] y/o [redacted] y/o [redacted] y/o [redacted] y/o [redacted] autorizados en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tal efecto ubicado en calle [redacted] número [redacted] colonia [redacted] demarcación territorial [redacted] Ciudad de México.

SEXTO.- 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.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/985/2023

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 Jesus 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. MARÍA MARISOL LADINO