



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024**

En la Ciudad de México, a dos de abril de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Eduardo Molina, número 1624 (mil seiscientos veinticuatro), colonia Salvador Díaz Mirón, demarcación territorial Gustavo A. Madero, código postal 07400 (cero siete mil cuatrocientos), Ciudad de México, con denominación "CHEBA CERVEZA EN MAYA", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El día once de enero de dos mil veinticuatro, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el doce del mismo mes y año, por el servidor público Julio César Verde Martínez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/256/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central.

2.- Con fecha veinticinco de enero de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED], mediante el 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; curso al que le recayó proveído de fecha treinta de enero de dos mil veinticuatro, a través del cual se previno por una sola vez al promovente, a efecto de que exhibiera en original o copia certificada los documentos con los que acredite su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.

3.- Mediante proveído dictado el veintidós de febrero de dos mil veinticuatro, esta autoridad determinó tener por desahogada la prevención formulada en el presente procedimiento, en el que se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como interesado en el presente procedimiento, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizada a la ciudadana mencionada en su escrito, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

4.- Seguida la secuela procesal, el catorce de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia del promovente, turnándose el presente expediente a etapa de resolución.

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y 16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024**

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, fracciones I y XII, 5, 11, fracción II, 44, fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2, fracciones II y VI, 3, 5, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden de visita que nos ocupa, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad 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 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. -----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito 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 PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, ADEMÁS DE QUE COINCIDE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA CON FACHADA DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "GHEBA CERVEZA MAYA", SOLICITO LA PRESENCIA DE LA PERSONA PROPIETARIA Y/U TITULAR Y/O POSEEDORA Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE ATENDIENDO A MI LLAMADO EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO PLENAMENTE, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEO FILMACIÓN, ACTO SEGUIDO LE ENTREGO EN PROPIA MANO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASÍ COMO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y ME PERMITE EL ACCESO Y DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO POR TODAS LAS ÁREAS A LAS QUE SE TUVO ACCESO Y CON RELACION AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: I.- DESCRIPCIÓN FÍSICA GENERAL DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA INMUEBLE CONSISTENTE EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, DONDE EL ACCESO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL SE UBICA SOBRE LA AVENIDA EDUARDO MOLINA, EL CUAL OCUPAN EL SEGUNDO NIVEL Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024

PLANTA BAJA. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO SE OBSERVA VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS EN ENVASE ABIERTO Y AL COPEO ASI COMO VENTA DE COMIDA LA CUAL SIENDO EL ACCESO POR PLANTA BAJA Y EL ESTABLECIMIENTO OPERA ÚNICAMENTE EN EL SEGUNDO NIVEL.3.- EN SU CASO. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. AL MOMENTO NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) LA SUPERFICIE DESTINADA AL INTERIOR ES DE 239.12 M2 (DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO DOCE METROS CUADRADOS)5.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. SE UBICA ENTRE LAS CALLES ORIENTE 155 Y ORIENTE 157, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A UNA DISTANCIA DE 20 METROS CUADRADOPARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE. EL VISITADO DEBE EXHIBIR:A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO.II.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL. AL MOMENTO SI EXHIBE DOCUMENTO YA DESCRITO.III.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A DOCUMENTOS B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.C.- AVISO PARA LA OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL VIGENTE. SI EXHIBE DOCUMENTO YA DESCRITO.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación, observó un inmueble constituido de 3 (tres) niveles; localizándose el establecimiento que nos ocupa en el segundo nivel, señalando el aprovechamiento de "Venta y consumo de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como venta de comida", en una superficie de 239.12 m² (doscientos treinta y nueve punto doce metros cuadrados); la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.----

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, asentó en el acta de visita lo siguiente:-----

1.EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO , EN ORIGINAL.CON FECHA DEL VEINTISEIS DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRES. VIGENCIA PERMANENTE , FOLIO: 24877-151LPMA23D. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----

2.NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL .-----  
3.EXHIBE 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 LOS SUCESIVOS OPERAR CON PERMISO PARA FUNCIONAR ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE IMPACTO VECINAL O IMPACTO ZONAL, SEGÚN CORRESPONDA . EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL NUEVE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO. VIGENCIA PERMANENTE . FOLIO: GAMAVREG2021-12-1000336842 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL INDICADO FUGI'S.-----

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos salvo prueba en contrario 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, argumento que se robustece con el 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-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024**

En lo que respecta a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, esta autoridad advierte que las misma también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

**II.-** Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veinticinco de enero de dos mil veinticuatro, 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. -----

En ese sentido, manifiesta que ofrece diversas pruebas, para efecto de acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente las instrumentales admitidas que guardan relación con el fondo del presente procedimiento, se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Por otra parte, tal y como se hizo constar en la audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] en el presente procedimiento, sin que presentara escrito de alegatos en la oficialía de partes de este Instituto, en consecuencia, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

**III.-** Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario; sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. -----

En ese tenor, esta autoridad procede al análisis de las pruebas que guardan relación directa con la orden de visita de verificación, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así las cosas, se hace consistir en la siguiente: -----

**1.-** Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24877-151LPMA23D, de fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés, para el establecimiento visitado, 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. -----

**2.-** Impresión de 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 lo sucesivo operar con Permiso para funcionar Establecimiento Mercantil con Giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal, según corresponda, folio GAMAVREG2021-12-10000336842, clave del establecimiento GAM2021-12-10ZAVV00336842, de fecha nueve de diciembre de dos mil veintiuno, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental 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 de la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024**

Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso respecto del ingreso del establecimiento al sistema antes mencionado. -----

**IV.-** Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un establecimiento en segundo nivel, en el que se desarrolla la actividad de "Venta y consumo de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como venta de comida", en una superficie de 239.12 m<sup>2</sup> (doscientos treinta y nueve punto doce metros cuadrados).-----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en 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 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

**Artículo 21 (...)**-----

El Certificado 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024

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:

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

En tales condiciones, la persona visitada presentó impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24877-151LPMA23D, de fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés, para el inmueble que nos ocupa, documental que se encuentra vigente a la fecha de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para efecto de emitir la presente determinación.

Establecido lo anterior, de su análisis se advierte que al inmueble verificado le aplica las zonificaciones **HC/3/20/M** [Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad M], **HM/4/30/Z** [Habitacional Mixto, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad Z], **HM/6/30/Z** [Habitacional Mixto, 6 (seis) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad Z]; en ese sentido, a efecto de poder determinar si el aprovechamiento de "Venta y consumo de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como venta de comida", observado al momento de la visita de verificación se encuentra permitido, se procede al estudio de la tabla de usos del suelo permitidos consignada en dicho certificado, en la cual se desprende que en la zonificación **HM** el aprovechamiento de "Restaurante con venta de bebidas alcohólicas" se encuentra **PERMITIDO** para su ejecución en el inmueble en donde se ubica el establecimiento visitado.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/40/2024**

Precisado lo anterior, la persona visitada acredita que al momento de la visita de verificación el establecimiento con el giro de "Venta y consumo de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como venta de comida", cuya denominación es "CHEBA CERVEZA EN MAYA", observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, objeto de la orden de visita de verificación, de conformidad con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo a la letra refiere: -----

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

(...)

**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 dispuesto en los artículos 11 párrafo primero, 47 y 48, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos 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 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.-----

En tal virtud, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de la prueba restante, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.-----

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/40/2024**

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, 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 con giro de "Venta y consumo de bebidas alcohólicas en envase abierto y al copeo, así como venta de comida", con denominación "CHEBA CERVEZA EN MAYA", 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. -----

**CUARTO.-** Asimismo, se hace del conocimiento de la persona visitada, que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al ciudadano [REDACTED] [REDACTED] en el presente procedimiento, o a través de la ciudadana [REDACTED] [REDACTED], persona autorizada en el procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED], Ciudad de México. -----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de 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. -----

Elaboró:  
Lic. Rubén Juan Rivera Montaño

Revisó:  
Michael Moisés Ortega Ramírez