



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

En la Ciudad de México, veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Inglaterra, número ochenta y uno (81), colonia Parque San Andrés, demarcación territorial Coyoacán, código postal cero cuatro mil cuarenta (04040), Ciudad de México, con denominación "La Canija", identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: --

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

1.- El tres de abril de dos mil veinticuatro, 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 día cuatro del mismo mes y año, por Cristóbal Ramsés Rosas González, persona especializada 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 once de abril de dos mil veinticuatro, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1889/2024, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- Con fecha doce de abril de dos mil veinticuatro, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por la ciudadana [REDACTED] quien dijo ser [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto; recurso, al que le recayó proveído de fecha diecisiete del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por reconocido el interés de la promovente, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas indicadas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas. -----

3.- El día nueve de mayo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, asimismo, se hizo constar que la compareciente manifestó su deseo de no formular alegatos, 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 hubiesen incurrido las persona visitada; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en 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 instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

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 actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA SOY ATENDIDO POR EL C. VISITADO, EN SU CARÁCTER DE [REDACTED] AL CUAL EXPLICÓ EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, EL VISITADO DA LAS FACILIDADES Y ME PERMITEN EL ACCESO, ASÍ COMO DA POR CIERTO EL LUGAR DONDE ME ENCUENTRO, YA QUE LA FOTO INSERTA EN LA ORDEN CONCUERDA, DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA SOLA PLANTA, Y EL CUAL TIENE DOS LOCALES COMERCIALES, UNO DE ELLOS CORRESPONDE AL GIRO DE MENSajería DHL Y EL OTRO LOCAL ES EL QUE NOS OCUPA, CON LA DENOMINACIÓN EN FACHADA "LA CANIJA", DONDE AL INTERIOR DE ESTE ADVIERTO UNA AREA DE ATENCION A COMENSALES CON MESAS Y SILLAS, TAMBIEN OBSERVO UNA AREA DE COCINA PARA PREPARAR ALIMENTOS, CUENTA CON BAÑO PARA DAMAS Y CABALLEROS, ASI AREA DE BODEGA AL FONDO, TAMBIEN OBSERVO QUE OCUPAN UNA AREA SOBRE EL ARROYO VEHICULAR CON PERGOLA, CON MESAS Y SILLAS PARA CONSUMO DE ALIMENTOS. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UNA SOLA PLANTA CON DOS LOCALES COMERCIALES Y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

VIVIENDA AL FONDO DEL PREDIO, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE RESTAURANTE CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA. SE OBSERVA UN REFRIGERADOR CON CERVEZA PERO AL MOMENTO NO HAY COMENSALES NI CONSUMO. 3.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR ES DE UNA ÁREA DE ENSERES PARA EL CONSUMO DE ALIMENTOS. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO QUE NOS OCUPA ES DE 80 M2 (OCHENTA METROS CUADRADOS) B) AL EXTERIOR OCUPAN 18 M2 (DIECIOCHO METROS CUADRADOS). 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE ANTIGUA TAXQUEÑA Y A DIVISIÓN DEL NORTE SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS PRÓXIMA A 20 MTS (VEINTE METROS LINEALES) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE: A) EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, B) NO EXHIBE CONSTANCIA. C) AVISO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió que se trata de un establecimiento denominado "La Canija", que ocupa uno de los dos locales ubicados en un inmueble constituido de una sola planta, en cuyo interior pudo advertir un área de atención a comensales, cocina, baño, bodega, así como un refrigerador con cervezas, señalando además que el establecimiento desarrolla el aprovechamiento de "Restaurante", en una superficie de ochenta metros cuadrados (80 m²) al interior y dieciocho metros cuadrados (18 m²) al exterior, mediciones obtenidas empleando telémetro láser digital marca Bosch modelo GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta, que le fueron exhibidos los siguientes documentos:

EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, EN COPIA SIMPLE, CON FECHA DEL VEINTICINCO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA TEMPORAL, FOLIO. 000120220525-000GALI22R. PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. DÓNDE EL GIRO DE RESTAURANTE CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA EN UNA SUPERFICIE DE 185 M2.

EXHIBE AVISO O PERMISO VIGENTE PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE IMPACTO ZONAL, EN ORIGINAL, CON FECHA DEL VEINTIOCHO DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS, VIGENCIA 3 AÑOS, EL DOCUMENTO QUE EXHIBE CORRESPONDE A LA SOLICITUD DE PERMISO PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE IMPACTO VECINAL.

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

| | | | | |
|--------------------|---|--------------|-----------------------|------------|
| Tesis: 1a. 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

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, relativo a la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 000120220525-000GALI22R, para el giro de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta en una superficie de ciento ochenta y cinco metros cuadrados (185 m²) y el original del Aviso o Permiso para la operación de establecimiento mercantil con giro de Impacto Zonal, de fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, con vigencia de tres años, es de señalar que si bien fueron presentados durante la visita de verificación a la persona especializada en funciones de verificación, también lo es que para que pueda hacerse la valoración y determinar el alcance probatorio de dichas documentales en el procedimiento, era necesario presentar un tanto de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, por ende, al no transitar por los momentos procesales de la prueba consistentes en el ofrecimiento, admisión y desahogo, no son susceptibles de hacer fe en el procedimiento y por tanto no se pueden considerar para emitir la presente resolución, pues no solo no obran de hecho en el expediente en el que se actúa, sino que legalmente no forma 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:

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

"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 realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona visitada en la oficialía de partes de este Instituto el día doce de abril 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.

Al respecto, es conveniente precisar que de las manifestaciones hechas valer por la parte interesada se advierte que éstas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; consecuentemente, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otra parte, toda vez que no fueron formulados alegatos tal y como se hizo constar en la audiencia de fecha nueve de mayo de la presente anualidad, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

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. -----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital, folio número 000120220525-000GALI22R, con fecha de expedición veinticinco de mayo de dos mil veintidós, para el uso reconocido de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida **sin venta de bebidas alcohólicas**, en una superficie de ochenta metros cuadrados (80 m²), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----
2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2023-09-270000037876, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés, el cual se valora 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 mediante el sistema informático que se encuentra a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual se realizó con el objeto de dar aviso a la Alcaldía Coyoacán del inicio de actividades del establecimiento mercantil con giro de restaurante con servicio de preparación de antojitos en una superficie de ochenta metros cuadrados (80 m²). -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, relativos a la ejecución del aprovechamiento de "restaurante", en una superficie de aprovechamiento de ochenta metros cuadrados (80 m²). -----

Ahora, la visitada exhibió el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2023-09-270000037876, al respecto es de señalar que debido a la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, éste solo adquirirá eficacia probatoria si es adminiculado con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido en términos del artículo 158 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, pues con su presentación se acreditaría, en su caso, el derecho conferido en el mismo; circunstancia que no acontece en el procedimiento que se resuelve, toda vez que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital exhibido por las personas visitadas fue expedido en términos de la fracción III del artículo antes señalado; por lo que por sí mismo el aviso en estudio no es



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

documental idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación.

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

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Artículo 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

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 original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital, folio número 000120220525-000GALI22R, con fecha de expedición veinticinco de mayo de dos mil veintidós, de cuyo contenido se advierte que fue emitido de conformidad con el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En este punto, se tiene presente el texto de los párrafos primero y segundo del artículo antes citado:

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

(...)

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido.

(...)

(énfasis añadido)

[Firmas manuscritas]

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

El imperativo legal antes reproducido, dispone que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad es un documento con vigencia temporal hasta en tanto se realice el cambio del uso del suelo en el inmueble de interés, situación que de autos no se desprende que se haya realizado o que se actualice la zonificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido.

Ahora, del estudio del Certificado que nos ocupa se advierte que éste se emitió para el uso de bajo impacto de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida **sin venta de bebidas alcohólicas** previsto en el artículo 35 fracción XIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, que se reproduce enseguida:

Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

Artículo 35.- Se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se proporcionen los siguientes servicios:

XIII. De venta de alimentos preparados;

En este punto, se tiene presente que para acreditar la legalidad del establecimiento visitado, la persona visitada exhibió el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de **Bajo Impacto**, folio COAVAP2023-09-270000037876, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés, de cuyo contenido se advierte que éste tiene su fundamento, entre otros, en el citado artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

Ahora bien, considerando que la persona especializada en funciones de verificación señaló en el acta de visita de verificación que en el establecimiento visitado observó el aprovechamiento de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta y en él un refrigerador con cerveza, sin que pase inadvertido lo asentado, referente a que no constató comensales ni consumo al momento de la visita de verificación administrativa, no existen elementos fehacientes y contundentes para concluir que sean ofertadas dichas bebidas alcohólicas o no, y en consecuencia determinar si en el presente caso se actualiza el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano objeto de la orden de visita de verificación que nos ocupa; por tanto, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona visitada, para que en lo presente y en el futuro, únicamente realice las actividades permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, o bien, se ciña estrictamente a ejecutar la actividad de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida sin venta de bebidas alcohólicas, en una superficie a ocupar de ochenta metros cuadrados (80 m²) sin obstruir la vía pública, reconocida en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital, folio número 000120220525-000GALI22R.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

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.

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, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado.

CUARTO.- En 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.- 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2024

Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la ciudadana [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento a través de los ciudadanos [REDACTED] autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED]

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 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. ADRIANA BRUNTA CARBAJAL AVILA
/MAES

Supervisó
LIC. SANTIAGO RAMÍREZ HERNÁNDEZ