



En la Ciudad de México, a veintiuno de junio de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento denominado "LA NUEVA CUBA", ubicado en Río Tíber, número 91 (noventa y uno), colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

- 1) El quince de abril de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1017/2016, misma que fue ejecutada el mismo día del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ---
- 2) En fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de titular del establecimiento materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas del siete de junio de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia de la C. [REDACTED] persona autorizada en los autos que integran el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal. -
- 3) Mediante proveído de fecha tres de mayo de dos mil dieciséis, se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que proporcionara diversa información respecto del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficio INVEADF/CSP/DC"A"/2804/2016, sin que a la fecha en que se emite la presente determinación, se haya recibido respuesta alguna. -----
- 4) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/16

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

**PRIMERO.** El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva





el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, 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, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

2/16

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación se desprende que se presentó escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio y análisis del mismo así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

El Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:





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 INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE ORDEN, Y DESPUES DE CORROBORAR QUE ES EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES CON DENOMINACION EN FACHADA EN PRIMER NIVEL "LA NUEVA CUBA". AL INTERIOR OBSERVO UN SALON O AREA DE SERVICIO CON MESAS Y SILLAS, SE OBSERVAN CLIENTES AL MOMENTO CON ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS; ASI COMO EN ALGUNAS MESAS SOLO SE OBSERVA EL CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS SIN ALIMENTOS. A SU VEZ SE OBSERVA UN LETRERO EN EL QUE A LA LETRA DICE: "LA NUEVA CUBA, ORQUESTA EN VIVO, DE 4:00 A 6:00 LUIS SEÑOR; DE 6:30 A 7:30 WILLY Y SU SON; DE 8:00 A 9:00 LA NUEVA NOSTALGIA; DE 9:30 A 10:30 CUBANENADO; DE 11:00 A 12:00 CUBANENADO; DE 12:15 A 1:15 ESTRELLA MATANCERAS Y CRISTINA; DE 1:30 A 2:30 LOS CHICOS DE CUBA". AL INTERIOR OBSERVO UN GRUPO DE MUSICA EN VIVO EN UN ESCENARIO O TEMPLETE Y GENTE BAILANDO AL CENTRO -EN UNA PISTANDE BAILE- DE DICHA AREA, EN ESTA MISMA AREA OBSERVO CUATRO PANTALLAS REPRODUciendo VIDEOS. AL FONDO SE OBSERVA A LA DERECHA DOS SANITARIOS, AL CENTRO UNA BARRANDE PREPARACION DE BEBIDAS CON PERSONAL PREPARANDO BEBIDAS Y BOTELLAS DE DIVERSAS BEBIDAS ALCOHOLICAS. AL FONDO A LA IZQUIERDA SE OBSERVA UNA COCINA CON ENSERES PROPIOS, PERSONAS PREPARANDO ALIMENTOS, ASI COMO INSUMOS DIVERSOS PARA LA PREPARACION DE ALIMENTOS. RESPECTO AL OBJETO Y AL CANCENSE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE BAR Y MUSICA EN VIVO. 2.- LAS MEDICIONES DE LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A. DEL INMUEBLE VISITADO ES DE TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS; B. LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL ESTABLECIMIENTO ES DE TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS; C. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL ESTABLECIMIENTO ES DE TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS; D. LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE TRES PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS. E. NO SE ADVIERTE AREA LIBRE. A. EXHIBE CERTIFICADO DE ACREDITACION DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. CON FOLIO 4800-184LEAL11, PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE VISITA. B. AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL.

3/16

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de "BAR Y MÚSICA EN VIVO", mismo que por su propia y especial naturaleza se homologa al de "BAR", actividades desarrolladas en una superficie de 341.86m<sup>2</sup> (treientos cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación observó un salón o área de servicio con mesas y sillas, clientes al momento con alimentos y bebidas alcohólicas, así como en algunas mesas se advierte el consumo de bebidas alcohólicas sin alimentos, grupo de música en vivo en un escenario o templete y gente bailando, una pista de baile, barra de preparación de bebidas con personal preparando bebidas y botellas de diversas bebidas alcohólicas, así como la preparación de alimentos, entre otros, aunado a que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el uso utilizado en el establecimiento visitado es de "BAR Y MÚSICA EN VIVO", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo





anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**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".-----*

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

Se requiere al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

4/16

I.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición OCHO DE FEBRERO DE DOS MIL ONCE, con vigencia de PERMANENTE, FOLIO DE INGRESO 4800-184LEAL11. PARA EL DOMICILIO RIO TIBER NUMERO 91, COLONIA CUAUHEMOC, CODIGO POSTAL 06500, DELEGACION CUAUHEMOC. PARA UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 459.00 METROS CUADRADOS, Y SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 360 METROS CUADRADOS. CON USO PARA ACREDITAR DE BAR. SELLO DE LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA, DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA DEL 2011. Y FIRMAS DEL CERTIFICADOR Y LA DIRECTORA DEL REGISTRONDE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO. CON FOLIO INFERIOR 050601.-----

Documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, lo anterior es así, toda vez que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación también obra en copia cotejada con original en autos del presente procedimiento.-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas, durante la substanciación del presente procedimiento, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo en relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema





Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

-----  
"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." -----  
-----

-----  
Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita:-----  
-----

Registró No. 170209  
Localización:  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Febrero de 2008  
Página: 2371  
Tesis: I.3o.C.671 C  
Tesis Aislada

5/16

Materia(s): Civil  
**PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.**

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena.

Registro No. 175823  
Localización:  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIII, Febrero de 2006



*Handwritten signature*



Página: 1888  
Tesis: I.1o.A.14 K  
Tesis Aislada

Materia(s): Común

**PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.**

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.

En ese sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea para acreditar en su caso lo usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado es la copia cotejada con original de Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 4800-184LEAL11, de fecha de expedición seis de julio de dos mil once, mismo que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría ([www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio N°4800-184LEAL11, año dos mil once, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un

6/16





adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

7/16

TÉRCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión. 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

W





CDMX  
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1017/2016



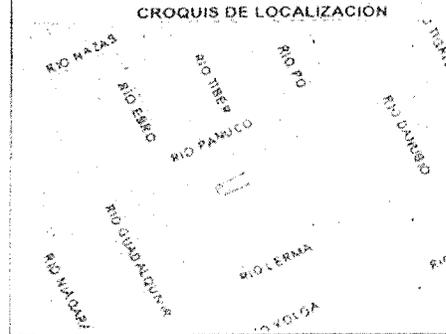
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Dirección General de Administración Urbana

Folio de Ingreso: 4800-184LEAL11  
Fecha de Expediente: 08/02/2011

Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos

**DATOS DEL PREDIO, INMUEBLE O UNIDAD IDENTIFICABLE**  
(Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal)

Calle: Río Tiber N° Exterior: 91  
N° Interior / Local: Único Manzana: Lote:  
Colonia: Cuauhtémoc Delegación: Cuauhtémoc  
Código Postal: 06500 Cuenta Predial: [REDACTED]  
Sup. del predio: 459.00 m<sup>2</sup> Sup. construida: 2,237.00 m<sup>2</sup>  
Superficie ocupada por uso: 360.00 m<sup>2</sup>  
Uso (s) por acreditar: Bar



Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 2°, 15 fracción II y 24 fracción XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1° y 2°, fracciones II, VI, XII, XIII, XIII Bis y XVIII, 4°, 5°, 6° fracción I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX y X, 7° fracción I y IV, 27, 32, 44 fracción I, II, III, IV, V, VI y VII, 45, 55, 87 fracción I, 89 y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 3° fracción XXVIII, 4° fracción III, 7° fracción XXI y XXIV, 9° fracción IV, 45, 92 tercero y cuarto párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 278, 327 fracciones II y III y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, éste de aplicación supletoria de conformidad con el Artículo 4° de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1°, 7° fracción II número 1.2. y 50 A fracciones III, V, VII y XXI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 18, 19 fracción III, 20, 21 fracción II, 23, 35 párrafo segundo, 36, 37, 125 fracción IV y 126 fracciones I, III y último párrafo, 136, 137, 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Manual de Trámites y Servicios al Público del Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de junio de 2003) y el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de diciembre de 2009), todas disposiciones de orden público e interés social, de observancia para los particulares y las autoridades, se hace constar que el 8 de febrero de 2011 se recibió por parte del C. Alejandro Lodosma Muñoz, poseedor del inmueble, la solicitud para reconocer el derecho de uso del suelo para Bar, en una superficie ocupada de 360.00 m<sup>2</sup> para el inmueble en referencia, habiendo presentado la siguiente documentación:

Para demostrar el origen legítimo de su derecho: 1.- Licencia N° 124922 del 24 de agosto de 1977; 2.- Licencia CUAMO N° 4155 del 20 de julio de 1992, la cual canceló a la Licencia N° 124922 del 24 de agosto de 1977 y 3.- Licencia Tipo "B" CUAMO N° 0280 del 12 de agosto de 2003 por traspaso, signada por el entonces Jefe Delegacional en Cuauhtémoc, para el giro de Bar, en una superficie ocupada por uso de 360.00 m<sup>2</sup>, con actividades permitidas de venta de bebidas alcohólicas para el consumo en su interior, alimentos preparados, música viva, eventos videograbados, música grabada, música videograbada, espacio para bailar o espectáculos, servicio o alquiler de juegos de salón, de mesa y billares, quedando cancelada la Licencia CUAMO N° 4155 del 20 de julio de 1992, acompañada de los Avisos de Revocación de licencia de Funcionamiento para Establecimiento Mercantil correspondientes al periodo del año 2006 a 2012, documentos certificados por el Director General Jurídico y de Gobierno, de la Delegación Cuauhtémoc del Gobierno del Distrito Federal el día 12 de noviembre de 2010 y anexos y Programas

2011  
SEDEU  
SELLO DE CERTIFICACION  
CONTINUA AL REVERSO  
CERTIFICACION



050601



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A"  
Carolina núm. 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 03720  
inveadf@gov.mx  
T. 4737 7700





En dicho sentido del estudio y análisis de la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 4800-184LEAL11, de fecha de expedición seis de julio de dos mil once, relativo al predio de interés, se advierte que el inmueble visitado tiene acreditado el uso del suelo de "BAR", en una superficie ocupada por uso de 360.00m<sup>2</sup> (trescientos sesenta punto cero cero metros cuadrados), convalidándose derechos legítimamente adquiridos, en ese sentido y toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el uso de suelo se lleva a cabo en el inmueble visitado, es de "BAR", en una superficie utilizada de 341.86m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados), se hace evidente que el uso de suelo y superficie que incluso es menor a la autorizada, son los acreditados para el establecimiento visitado, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 4800-184LEAL11, de fecha de expedición seis de julio de dos mil once, relativo al predio de interés, antes mencionada.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del uso de suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 4800-184LEAL11, de fecha de expedición seis de julio de dos mil once, relativo al predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

10/16

**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 numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

**Artículo 47.-** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".

**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.-----

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

**Artículo 125.** Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

- I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

- II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia.

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble; o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

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

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una

11/16



W



verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;
- c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.

12/16

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir...B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."(sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

**Artículo 77.** Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1017/2016

- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos."(sic):-----

Es decir, en el caso en concreto, el establecimiento visitado es destinado para "BAR Y MÚSICA EN VIVO", mismo que por su propia y especial naturaleza se homologa al de "BAR", en una superficie construida de trescientos cuarenta y uno punto ochenta y seis metros cuadrados (341.86m<sup>2</sup>), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diese, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.-----

13/16

Derivado de lo anterior, y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 4800-184LEAL11, de fecha de expedición seis de julio de dos mil once, relativo al predio de interés, se resuelve no imponer sanción alguna al C. [REDACTED] en su carácter de titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación. -----

En virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones, ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la

w





presente resolución administrativa, adicionalmente que los visitados NO podrían conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----  
-----

**No. Registro: 39,938**

**Precedente**

**Época: Quinta**

**Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México**

**Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.**

**Tesis: V-TASR-XXXIII-1729**

**Página: 354**

**CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

**EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.-** El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

14/16

*Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos.- Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.*-----  
-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se: -----  
-----



W



-----**RESUELVE**-----

-----  
**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para 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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna al C. [REDACTED] en su carácter de titular del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, lo anterior en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

-----  
**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

15/16

-----  
**QUINTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

-----  
**SEXTO.-** Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A Bis, sección primera** fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene

*Handwritten signature*



cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.-----

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Solay Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.-----

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: [datos.personales@infodf.org.mx](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx)".-----

16/16

**SEPTIMO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, y/o a la C. [REDACTED] persona autorizada en los autos que integran el presente procedimiento de verificación, en el domicilio ubicado en Río Tíber, número 91 (noventa y uno), colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.-----

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1017/2016 y una vez que cause estado. Archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

**NOVENO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.-----

EJOD/MAGT/YPM

