



**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

En la Ciudad de México, a dieciocho de abril de dos mil diecisiete.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [REDACTED] ubicado en Caballocalco, número 14 (catorce), colonia Coyoacán, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

- 1) El catorce o de diciembre de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016, misma que fue ejecutada el quince del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha doce de enero de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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 diecisiete de enero de dos mil diecisiete, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la oficialía de partes de este Instituto el veintisiete de enero de dos mil diecisiete, al cual le recayó acuerdo de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de Titular del inmueble objeto 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 trece horas con cuarenta y cinco minutos del veintitrés de febrero de dos mil diecisiete, en la cual se hizo constar la comparecencia de la C. [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal y escrita mediante ocurso de fecha veintitrés de febrero de dos mil diecisiete.-----
- 3) Mediante proveídos de fecha diecisiete de enero y veinticuatro de febrero de dos mil diecisiete, 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, mismos que fueron

1/16





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

cumplimentados mediante oficios INVEADF/CSP/DC"A"/1095/2017, INVEADF/CSP/DC"A"/1834/2017, recibándose respuesta mediante los oficios SEDUVI/DGAU/DRPP/0135/2017 y SEDUVI/DGAU/DRPP/1959/2017, de fechas veintisiete de enero y treinta de marzo de dos mil diecisiete respectivamente, signados por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda, recibidos en la Oficialía de Partes de este Instituto el treinta de enero y cinco de abril de dos mil diecisiete, respectivamente, mediante los cuales remitió a esta autoridad, diversa información respecto del inmueble materia del presente procedimiento de verificación. -----

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

**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 Coyoacán, 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

2/16





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

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.----

**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.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

3/16

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 QUE ME OCUPA PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y AL NO ENCONTRARSE ALGUNO DE LOS ANTERIORES SOY ATENDIDO POR EL RESPONSABLE DEL INMUEBLE QUIEN RESPONDE AL NOMBRE [REDACTED]

[REDACTED] CERCORADO DE ESTAR EN EL DOMICILIO CORRECTO Y POR CONFIRMARLO COMO CIERTO EL VISITADO. PREVIO RECORRIDO DEL INMUEBLE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1. SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EN FUNCIONAMIENTO EL CUAL SE DESARROLLA EN UN LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA UNICAMENTE, AL EXTERIOR SE OBSERVA LA DENOMINACIÓN [REDACTED] AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO OBSERVO UN AREA DE COMENSALES PARA ATENCION AL PUBLICO, UNA BARRA DE PREPARACIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y NO ALCOHÓLICAS, ASI MISMO SE OBSERVA UNA ESPACIO DE COCINA, CON PARRILAS, ESPACIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS, REFRIGERADOR DE ALIMENTOS Y TAMBIÉN SE OBSERVA UNA BODEGA CON BEBIDAS ALCOHÓLICAS (CERVEZA) Y OTROS PRODUCTOS DEL ESTABLECIMIENTO. EL USO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES EL DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS AL COPEO O EN ENVASE ABIERTO ASI COMO BEBIDAS SIN ALCOHOL 2. LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES. A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES 126.35 M2 (CIENTO VEINTISÉIS PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 143.49 M2 (CIENTO CUARENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), ESTO DEBIDO A QUE CUENTA CON ENSERES EN VIA PUBLICA C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 126.35 (CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 3 METROS E) NO CUENTA CON SUPERFICIE DE AREA LIBRE CON RESPECTO A LOS PUNTOS -A- Y -B- AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOS.





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado es de **"RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS AL COPEO O EN ENVASE ABIERTO, ASÍ COMO BEBIDAS SIN ALCOHOL"**, mismo que se homologa por su propia y especial naturaleza al de **"RESTAURANTE-BAR"**, por lo que en lo sucesivo se le denominará de esta manera, actividad desarrollada en una superficie utilizada de 143.49m2 (ciento cuarenta y tres punto cuarenta y nueve metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, lo anterior, toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, al momento de la práctica de la visita de verificación observó área de comensales para atención al público, barra de preparación de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, cocina con parrillas, área de preparación de alimentos, refrigerador de alimentos, bodega con bebidas alcohólicas (cerveza), entre otros, aunado a que el personal especializado en funciones de verificación, asentó que el uso de suelo observado es de **"RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS AL COPEO O EN ENVASE ABIERTO, ASÍ COMO BEBIDAS SIN ALCOHOL"**, 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:-----

4/16

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".*-----





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07

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

**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-**

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, 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." -----*

5/16

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

Materia(s): Civil





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07

**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.

6/16

**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

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





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

*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 expeditéz 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.*

7/16

**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.--*

Cabe señalar que por lo que respecta a la copia cotejada con original de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, [REDACTED]

[REDACTED] respecto del cual esta autoridad solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante oficio INVEADF/CSP/DC"A"/359/2017, de fecha diecisiete de enero de dos mil dieciséis, a efecto de que informara respecto de la validez y autenticidad de la Solicitud de referencia, por lo que con fecha veintitrés de febrero de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/0135/2017, de fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de información emitida por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, el cual en su parte medular señala que: "...Por lo antes expuesto, la unidad responsable de la guarda y custodia informa que: "Realizada la búsqueda NO SE LOCALIZÓ el expediente". Derivado de lo





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

anterior, esta Dirección del Registro de los Planes y Programas, adscrita a la Dirección General de Administración Urbana, jurídicamente se encuentra imposibilitada de pronunciarse en cuanto a la autenticidad y legalidad del documento y ni la acreditación de derechos legítimamente adquiridos, en virtud de que por la temporalidad de este, no se tiene la certeza de que haya sido emitida dicha documental, o bien la misma se encuentra extraviada, toda vez que: -No se localizó físicamente el expediente relativo al trámite de la "Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo" [REDACTED]

[REDACTED] (sic), y vista la información que detalla el oficio de referencia, esta autoridad determina no conceder valor probatorio alguno a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] toda vez que la misma no fue validada por autoridad emisora y toda vez que esta autoridad se construye a emitir resolución bajo el principio de exactitud que debe revestir para cada una de las resoluciones que emite, lo que impide ir más allá de lo permitido en el ámbito de sus atribuciones para otorgar o negar valor probatorio a documentales que no son válidas por la autoridad emisora, es como se determina no conceder valor probatorio alguno al referido documento.-----

8/16

En consecuencia, y derivado que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal no reconoció la autenticidad y/o expedición de la Solicitud de referencia, esta autoridad determina no tomar en consideración en la presente determinación administrativa dicha Solicitud, ya que la autenticidad de un documento público, por definición, se contrae exclusivamente a la fe pública que tiene el documento en virtud de "sus requisitos formales", mas no a su contenido intrínseco, que puede ser a veces nulo o falso, por lo que al no reconocer la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que la Solicitud en comento haya sido emitida por ella, la misma carece de validez probatoria.-----

En ese sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que obra agregada en el expediente en que se actúa para acreditar en su caso el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, y que tomará en cuenta para efectos de la presente determinación es la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos [REDACTED]

[REDACTED] mismo que fue remitido en copia certificada mediante oficio N° SEDUVI/DGAU/DRPP/1959/2017, de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, suscrito por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que el mismo tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público -entre otro- ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

En dicho sentido del estudio y análisis del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

para el predio de interés, se advierte que el inmueble visitado tiene acreditado el uso del suelo de "RESTAURANTE-BAR", en una superficie ocupada por uso de 200.00m2 (doscientos punto cero cero metros cuadrados), consecuentemente el inmueble de cuenta, tiene derechos adquiridos para destinar el uso de suelo para "RESTAURANTE-BAR", en una superficie ocupada por uso de 200.00m2 (doscientos punto cero cero metros cuadrados), 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 "RESTAURANTE-BAR", y que se desarrolla en una superficie utilizada de 143.49m2 (ciento cuarenta y tres punto cuarenta y nueve metros cuadrados), se hace evidente que el uso de suelo y superficie (que incluso es menor a la autorizada) es el Acreditado para el establecimiento visitado, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

9/16

para el predio de interés, antes mencionado.

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 inmueble visitado, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.

para el predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

**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





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07

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.-----

10/16

**"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





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

*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 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.*-----

11/16

*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.*-----

-----  
*Asimismo el personal especializado en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en el apartado de hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:*-----

*"...CUENTA CON ENSERES EN VIA PUBLICA..."(sic).*-----

*Sin que esta autoridad pueda llevar a cabo mayor pronunciamiento al respecto, ya que dicha circunstancia no está sujeta a verificación ni al cumplimiento de las disposiciones legales que tiene por objeto y alcance el presente procedimiento de verificación, toda vez que la ocupación de la vía pública con enseres e instalaciones que sean necesarios para la prestación de sus servicios, se encuentra regulada en términos del artículo 14 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, cuyo ordenamiento contiene*





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07

disposiciones en materia de Establecimientos Mercantiles y no en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, por lo tanto la competencia en materia de verificación respecto de dicha circunstancia, compete a la Delegación correspondiente, precepto legal que a su letra señala:-----

**Artículo 14.-** Los titulares de los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas podrán colocar en la vía pública enseres e instalaciones que sean necesarios para la prestación de sus servicios, previo aviso que ingresen al Sistema y el pago de los derechos que establece el Código Fiscal del Distrito Federal.

En la vía pública en donde se coloquen enseres, se podrá fumar siempre que el humo del tabaco no penetre al interior del establecimiento y que no se genere un lugar cerrado por instalar barreras que impidan la circulación del aire, cualquiera que fuere el material con las que se elaboren, aunque sean desmontables.-----

Asimismo, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a que si el inmueble visitado se encuentra obligado o no a contar con dictamen de impacto urbano y/o dictamen de impacto ambiental, por existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el inmueble visitado se encuentra obligado a contar con dictamen de impacto urbano y/o dictamen de impacto ambiental, ya que si bien el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este instituto, asentó la superficie de construcción, también lo es que la misma no corresponde a la totalidad del inmueble, toda vez que la orden de visita de verificación se encuentra dirigida únicamente al establecimiento denominado [REDACTED] no así a la totalidad del inmueble de mérito, por lo que al no tener certeza respecto a la superficie total construida del inmueble en donde se encuentra ubicado el establecimiento visitado, no se puede determinar dicho cumplimiento siendo este un requisito esencial para poder determinar si el inmueble visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

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 el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos [REDACTED]

[REDACTED] relativo al predio de interés, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Jonathan Picard Castant, en su





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

carácter de Titular del inmueble 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 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**

13/16

**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)

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





**"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07

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: -----

**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 [REDACTED] materia del presente procedimiento de verificación, lo anterior en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

14/16

**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.-----

**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





***"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"***

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

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 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.-----

15/16

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).-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución [REDACTED]

[REDACTED] precisando que en caso de que dicho domicilio no existiere, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, [REDACTED] previa razón que se levante para tal efecto, 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





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

***"2017, Año del Centenario de la Promulgación  
de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"***

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3501/2016  
700-CVV-RE-07**

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/3501/2016 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.-----

LFS/YPM

16/16



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A"  
Carolina núm. 122, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.df.gob.mx  
T. 4737 7700