



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

En la Ciudad de México, a siete de enero de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Latacunga, número 666 (seiscientos sesenta y seis), colonia Lindavista Sur, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07300 (siete mil trescientos), Ciudad de México, con denominación "[REDACTED]", mismo que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se señala en las fotografías que para tal efecto se insertan en la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2211/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El ocho de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/348/2021, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por la servidora pública Elsy Nallely Velázquez González, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], ostentándose como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día diez de diciembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], reconociéndole su personalidad como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado 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 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones

X



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a 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 y/o al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

ME PRESENTE EN EL INMUEBLE MOTIVO DE ESTA DILIGENCIA EL CUAL COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y NUMERO EN FACHADA, ENTIENDO LA PRESENTE CON EL C. [REDACTED] QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y AREA LIBRE DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UN AREA DE RECEPCIÓN, UNA ZONA DE REHABILITACIÓN, Y SALA DE ESPERA, Y SANITARIO EN PRIMER NIVEL SE OSERVAN TRES CONSULTORIOS Y UNA BODEGA, AL MOMENTO SE OBSERVAN 3 PERSONAS LABORANDO Y 2 PACIENTES, NO SE OBSERVA SE REALICE PROCEDIMIENTOS QUIRÚRGICOS ÚNICAMENTE MEDICINA DE REHABILITACIÓN, EN CUANTO ALCANCE 1 - DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y AREA LIBRE, SE OBSERVA MEDICINA DE REHABILITACIÓN ÚNICAMENTE EN PB SE ENCUENTRA RECEPCIÓN, ZONA DE REHABILITACIÓN, SALA DE ESPERA Y SANITARIO, Y EN PRIMER NIVEL TRES CONSULTORIOS Y UNA BODEGA 2- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES DE CONSULTORIOS DE MEDICINA DE REHABILITACIÓN 3- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE 4- LAS MEDICIONES A) SUP TOTAL DEL PREDIO ES DE 75M2 ( SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) CABE SEÑALAR QUE ESTA SUPERFICIE ES UNICAMENTE DONDE SE NOS PERMITIO EL ACCESO B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO 115 M2 ( CIENTO QUINCE METROS CUADRADOS) ESTA SUPERFICIE INCLUYE EL AREA LIBRE QUE ES DE 16 M2 ( DIECISÉIS METROS CUADRADOS) 5 ENTRE CALLES ES RICARTE Y MONTEVIDEO Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PROXIMA ES 127 METROS ( CIENTO VEINTISIETE METROS ), EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE A, B, C NO EXHIBE NINGUN DOCUMENTO DE LOS SOLICITADOS EN LA ORDEN.-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble edificado por dos niveles, en planta baja advirtió área de recepción, zona de rehabilitación, sala de espera y sanitario, en el primer nivel tres consultorios y una



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

bodega, al momento se encuentran tres personas laborando y dos pacientes, con el aprovechamiento de "Consultorios de Medicina de Rehabilitación", actividad que se desarrolla en una superficie de 115 m<sup>2</sup> (ciento quince metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:  
I.- CEDULA DE MICRO O PEQUEÑA EMPRESA EXPEDIDO POR DIRECCIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO, DELEGACIÓN GUSTAVO A MADERO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTISIETE DE AGOSTO DEL DOS MIL SIETE, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, FOLIO CMP/ GAM/ 0273/07, CON DENOMINACIÓN [REDACTED]  
SUPERFICIE 160 M2 CON SECTORC: SERVICIOS, NÚMERO DE TRABAJADORES 10 CON FIRMA DE JULIO ESCAMILLA SALINAS DIRECTOR EJECUTIVO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SELLO DE DIRECCIÓN DE DESARROLLO ECONÓMICO DELEGACIÓN GUSTAVO A MADERO.

Cabe señalar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la 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, se presumen validos de conformidad con 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, 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 si 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".*

Por lo que hace a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, es de indicar que fue ofrecida como medio de prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que esta autoridad se pronunciara en párrafos posteriores.

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno, firmado por la ciudadana [REDACTED], Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, del cual se advierte que señaló lo siguiente:

*"[...] le comento llevamos operando desde 2007, que para la operación de este establecimiento mercantil llevamos a cabo los siguientes trámites administrativos ante las autoridades competentes mismo que se anexan en copia simple (...)  
(...)  
(...) solicito se tenga por presentada mi respuesta y se me informe cual fue el motivo real de la denuncia, así como mi denunciante toda vez que dicha denuncia afecta el buen funcionamiento y desempeño de la empresa [...]" (sic).*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

Manifestación de la que se desprende que la ciudadana [REDACTED]  
Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, medularmente precisó que el establecimiento lleva operando desde el año dos mil siete y cuenta con los permisos necesarios que acreditan su operación. -----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de pruebas aportadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación 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. Copia simple del Comprobante del Ciudadano, folio 23909-161VIM.21, con sello de recibido de fecha doce de noviembre de dos mil veintiuno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos del artículo 373 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública de la que se desprende la Solicitud de un Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el inmueble ubicado en calle Latacunga, numero 666 (seiscientos sesenta y seis), colonia Lindavista Sur, código postal 07300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero Ciudad de México.-----
2. Copia simple de la Solicitud de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 24042-151VIM.21, con sello de recibido de fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos del artículo 373 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública de la que se desprende un formato requisitado para la solicitud de un Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad para el inmueble ubicado en calle Latacunga, numero 666 (seiscientos sesenta y seis), colonia Lindavista Sur, código postal 07300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero Ciudad de México.-----
3. Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 24042-151VIM.21, con fecha de expedición tres de diciembre de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se acredita que al inmueble ubicado en calle Latacunga, numero 666 (seiscientos sesenta y seis), colonia Lindavista Sur, código postal 07300 (siete mil trescientos), Alcaldía Gustavo A. Madero Ciudad de México, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) mínimo de área libre, y densidad muy baja, donde el uso de consultorios de medicina especializada del sector privado, se encuentra reconocido.-----

III.- Aunado a lo anterior, durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED], Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: ---

*"[...] Manifiesto en este acto que no presento alegatos por escrito pero ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito presentado en la Oficialía de Partes de este instituto en fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintiuno solicitando se tenga por vertidos y reproducidos, siendo todo lo que deseo manifestar. [...]" (sic).-----*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

Razón por la cual esta autoridad no emitirá pronunciamiento respecto de los alegatos manifestados, toda vez que como ha quedado citado, los argumentos realizados ya fueron señalados previamente.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas 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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha nueve de noviembre de dos mil veintiuno.

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble edificado por dos niveles, en planta baja advirtió un área de recepción, zona de rehabilitación, sala de espera y sanitario, en el primer nivel tres consultorios y una bodega, al momento se encuentran tres personas laborando y dos pacientes, con el aprovechamiento de "Consultorios de Medicina de Rehabilitación", actividad que se desarrolla en una superficie de 115 m<sup>2</sup> (ciento quince metros cuadrados).

Ahora bien, con la finalidad de acreditar que la actividad y superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación, se encuentre permitida por la zonificación aplicable al inmueble de estudio, durante la substanciación del presente procedimiento la ciudadana [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED]

titular del establecimiento visitado, ofreció como prueba el Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 24042-151VIM.21, con fecha de expedición tres de diciembre de dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); sin embargo, es de señalar que dicha documental es de fecha posterior a la visita de verificación administrativa del nueve de noviembre de dos mil veintiuno, por lo cual esta autoridad advierte que al momento de la visita de verificación, el visitado no contaba con un Certificado de Zonificación de uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, o en su caso, un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad vigente al momento de la visita, de conformidad con el artículo 15 BIS, del reglamento en cita.

Por lo anterior, el visitado no acredita contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, al momento de la visita de verificación, ello es así toda vez que la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, es un Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades contenidas en el artículo antes citado, o en su caso, acreditar contar con un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, vigente al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Decreto por el que se adiciona el artículo 15 Bis al Reglamento de La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintisiete de julio de dos mil veintiuno, que ampare la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita de verificación, toda vez que es el documento mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), dictaminará que la actividad solicitada sea de resultado positivo para su ejercicio en el inmueble de interés.

Siendo obligación del visitado asumir la carga de la prueba, a efecto de acreditar contar con un certificado vigente al momento de la visita de verificación, que ampare que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la citada visita, se encuentra permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

artículo 4° párrafo segundo, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mismo que establece lo siguiente:-----

**ARTICULO 281** Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.-----

Por lo antes expuesto, se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente: -----

**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 11, párrafo primero, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los artículos 15 Bis y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

**Artículo 11.** Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.-----

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:-----

**I.- En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

**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 ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:-----

**I.** La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario.-----

**II.** Tratándose de inmuebles que funcionen bajo el régimen de propiedad en condominio, deberá presentarse en archivo digital la escritura del régimen y del acta de asamblea donde los condóminos otorgan su consentimiento por mayoría simple para la realización de la actividad correspondiente.-----

**III.** Tratándose de inmuebles afectos al patrimonio cultural, histórico, artístico y/o urbano, la Secretaría recabará opinión técnica de la unidad administrativa interna correspondiente, del Instituto de Nacional de Bellas Artes y Literatura o del Instituto Nacional de Antropología e Historia y las incorporará en el expediente electrónico correspondiente.-----

**IV.** En caso de que la solicitud no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos previstos en las fracciones anteriores, se prevendrá a la persona interesada a través de la plataforma digital y por una sola vez, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención subsane la falta. En el supuesto de que en el término señalado no se subsane la irregularidad se tendrá por no presentada la solicitud en la plataforma, quedando a salvo el derecho de volver a presentarla.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

V. La Secretaría emitirá el dictamen correspondiente dentro de los siguientes cinco días a la presentación de la solicitud o de la recepción de la opinión señalada en la fracción III y lo notificará a través de la plataforma.-----

VI. En caso de ser positivo el dictamen, se requerirá el recibo de pago para la expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad y se entregará mediante la propia plataforma digital.-----

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. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

No se podrá expedir Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en zonificación de área verde o en Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Valor Ambiental, Áreas de Producción Rural-Agroindustrial, Áreas de Preservación Ecológica y Áreas de Rescate Ecológico, conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.-----

En el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad se indicará que el uso del suelo autorizado no se considera inherente al inmueble ni es transferible y que su titularidad corresponde únicamente a la persona que lo tramitó para ser ejercido en el inmueble señalado en el propio certificado, por lo que no da origen a la acreditación de derechos adquiridos.-----

La Secretaría publicará en la Gaceta Oficial el listado de actividades, servicios o industrias de bajo impacto que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con base en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). Dicha actualización podrá consultarse en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, así como en la página oficial de la Secretaría. No podrán incluirse los giros de "Comercio al por menor en supermercados" ni "Comercio al por menor en minisúpers", conforme a la clasificación mencionada, ni cualquiera relativo a planteles educativos o de alto impacto social.-----

**Artículo 158.** Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad 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 en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano".-----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional 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 de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

Los propietarios, poseedores, 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.-----

Artículos de los que se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, las normas de ordenación y demás disposiciones aplicables, por lo tanto era ineludible la obligación del visitado contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación, que amparará que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita, se encuentra permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, en cualquiera de las modalidades que señalan los artículos 15 bis y 158, ambos numerales del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo anterior en términos del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en los artículos anteriormente citados, disposiciones que son de orden público e interés general y social al tener por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal actual Ciudad de México; circunstancia que no aconteció, por lo que esta autoridad determina procedente imponer a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, la sanción respectiva, la cual quedará comprendida en el capítulo correspondiente de la presente determinación.-----

Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta autoridad de conformidad con los artículos 175 fracciones I, II, III y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procede a la:-----

**INDIVIDUALIZACIÓN DE LA SANCIÓN**

**I.- La gravedad de la infracción y afectación al interés público,** esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que no acredito contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación, en términos del artículo 15 bis, o bien, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, ambos preceptos del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparen que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita, se encuentra permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, por lo que infringe disposiciones de orden público, sobreponiendo su interés privado al interés general y social, así como el de la política urbana de la Ciudad de México, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes de esta Ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

**II.- Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que la actividad desarrollada en el establecimiento materia de este procedimiento, es de "Consultorios de Medicina de [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

Rehabilitación", en una superficie de 115 m<sup>2</sup> (ciento quince metros cuadrados), por lo que considerando el mobiliario observado, la superficie en que se desarrolla y que al estar en funcionamiento se infiere la generación de ingresos, que le permiten dar cumplimiento a sus obligaciones, así como mantenerse en operación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], titular del establecimiento visitado, cuenta con una situación financiera que le permite hacer frente a la sanción a imponer, la cual no resultará desproporcional a la capacidad de pago de la persona causante y estará dentro del mínimo y máximo establecido en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**III.- La reincidencia;** No se cuenta con elementos que permitan determinar si la infracción del visitado, actualiza el supuesto que establece el párrafo tercero del artículo 175, así como en el artículo 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**CUARTO.-** Una vez valorado y analizado todas y cada una de las contancias que integran el presente expediente, esta Autoridad procede en términos del considerando TERCERO a la imposición de la siguiente: -----

**SANCIÓN**

**ÚNICA.-** Por no contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación, en términos del artículo 15 bis, o bien, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, ambos preceptos del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparen que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita, se encuentra permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, se impone la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por \$89.62 (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, sanción que se encuentra por debajo de la media de 1,500 (MIL QUINIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización, toda vez que el máximo permitido es de 3,000 (TRES MIL) veces la Unidad de Medida y Actualización, en términos de lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los artículos 174 fracción VIII y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concatenado con lo dispuesto en los artículos 2 fracción III y 5 de la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización, y de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Medida y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.-----

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

**Artículo 96.** La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: -----

(...)

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes (...).-----

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

**Artículo 174.** Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021

(...)

VIII. Multas.-----

**Artículo 190.** Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público.-----

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**-----

**Artículo 48.** La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:-----

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables.-----

**Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.**-----

**Artículo 2.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se entenderá por:-----

(...)

III. UMA: A la Unidad de Medida y Actualización que se utiliza como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y de la Ciudad de México, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de dichas leyes.-----

**Artículo 5.-** El INEGI publicará en el Diario Oficial de la Federación dentro de los primeros diez días del mes de enero de cada año el valor diario, mensual y anual en moneda nacional de la UMA y entrarán en vigor dichos valores el 1o. de febrero de dicho año.-----

Publicación en el Diario Oficial de la Federación del ocho de enero de dos mil veintiuno de la Unidad de Cuenta y Actualización emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.---

Con base en lo anterior, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía da a conocer que el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización es de \$89.62 pesos mexicanos, el mensual es de \$2,724.45 pesos mexicanos y el valor anual \$32,693.40 pesos mexicanos, los cuales estarán vigentes a partir del 1o. de febrero de 2021.-----

-----**EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN**-----

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:-----

**ÚNICO.-** Se hace del conocimiento a la persona moral denominada

██████████ titular del establecimiento visitado, que deberá exhibir ante la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando CUARTO de la presente resolución, en caso contrario, se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución de conformidad con el Código Fiscal de las Ciudad de México, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad procede en los siguientes términos:-----

**Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.**-----

**Artículo 87.-** Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021

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.-** Por no contar con un Certificado vigente al momento de la visita de verificación, en términos del artículo 15 bis, o bien, en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158, ambos preceptos del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que amparen que la actividad y superficie en la que se desarrolla observada al momento de la visita, se encuentra permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, se impone la persona moral denominada [REDACTED] titular del establecimiento visitado, una **MULTA** equivalente a 200 (DOSCIENTAS) veces la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicada por **\$89.62** (ochenta y nueve pesos 62/100 M.N.), resulta la cantidad de **\$17,924.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con el considerando CUARTO de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Hágase del conocimiento la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ubicadas en calle Carolina, número 132 (ciento treinta y dos), colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03720 (tres mil setecientos veinte), en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa impuesta, en caso contrario se solicitará a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, inicie el procedimiento administrativo de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para la Ciudad de México, en términos del artículo 56 del Reglamento antes referido.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del establecimiento visitado, por conducto de su Representante Legal la ciudadana [REDACTED], en el domicilio [REDACTED].

**SÉPTIMO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones [REDACTED]



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/348/2021**

XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**ÓCTAVO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió, y firma por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

ELABORÓ  
LIC. ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ  
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ  
LIC. ABALIA FÉSSICA RIVERO CRUZ